



HESSISCHER LANDTAG

12. 06. 2009

Kleine Anfrage

des Abg. Quanz (SPD) vom 28.04.2009

**betreffend Förderung sozialer Wohnungsbauprojekte in Nordhessen
und**

Antwort

des Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

Vorbemerkung des Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung:

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus erfolgt - ggf. in Kombination mit zinsgünstigen Mitteln der KfW - aus dem Sondervermögen "Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen", das der Landesbank Hessen-Thüringen als stille Einlage zur Verfügung gestellt wurde. Dem Sondervermögen liegt das Konzept eines revolvingierenden Fonds zugrunde, sodass bei einer Förderung in Form zinsgünstiger Darlehen Rückflüsse generiert werden, die bei entsprechender Zweckbindung im Rahmen des Sondervermögens auch dauerhaft einen stetigen Mitteleinsatz für die vorgesehenen Förderzwecke ermöglichen. Voraussetzung dafür ist, dass mithilfe einer bankmäßigen Prüfung im Rahmen der Kreditvergabe die Werthaltigkeit des revolvingierenden Fonds sichergestellt wird. Die wichtigsten Kriterien im Rahmen der bankmäßigen Prüfung sind die Bonität der Schuldner und die Werthaltigkeit von Kreditsicherheiten.

Die LTH - Bank für Infrastruktur, die mit dem Einsatz der Mittel betraut ist, prüft im Rahmen des Kreditvergabeprozesses daher sowohl bei Vorhaben im Rahmen der Wohneigentumsförderung als auch bei Mietwohnungsbauvorhaben

- die Bonität des Schuldners,
- die Angemessenheit von Kosten,
- die Werthaltigkeit der finanzierten Wohngebäude,
- ggf. sonstige Sicherheiten.

Grundlage sind die auf Basis des Kreditwesengesetzes (KWG) für die Landesbank Hessen-Thüringen getroffenen Regelungen zur Kreditvergabe.

Eine Förderfähigkeit setzt im Einzelfall voraus, dass der Fördernehmer die Finanzierung auf Dauer sicherstellen kann und das finanzierte Wohnobjekt dauerhaft werthaltig erscheint. Hierbei spielt die Höhe der von der Bank festgestellten Beleihungswerte eine Rolle und - bei Mietwohnungsbauvorhaben - die Wirtschaftlichkeit des Objekts, d.h. es müssen sich unter Berücksichtigung der Förderung Überschüsse aus der Vermietung erzielen lassen, die die Gewähr für den dauerhaften baulichen Erhalt der Gebäude bieten. In die Kreditentscheidung fließen alle genannten Parameter mit ein.

Im Einzelfall können auch Bürgschaften des Landes Hessen berücksichtigt werden und sicherstellen, dass nachrangige Finanzierungen zu den Konditionen erstrangiger Finanzierungen gewährt werden.

Diese Vorbemerkung vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Trifft es zu, dass soziale Wohnungsbauprojekte in Nordhessen einen niedrigeren Beleihungswert als in Südhessen haben?

Aufgrund der gegenwärtigen Grundstückspreise und erzielbaren Mieten sowie der zukünftig zu erwartenden Nachfrage sind die Beleihungswerte in Nordhessen i.d.R. deutlich niedriger als in Südhessen. Die Beleihungswerte geben den nachhaltig erzielbaren Wert einer Immobilie an. Sie sollen auch in Zukunft die Untergrenze der Wertentwicklung widerspiegeln und unabhängig von zyklischen Wertschwankungen nachhaltig erzielbar sein. Daher liegen die Beleihungswerte in der Regel etwa 10 bis 20 v.H. unterhalb der Verkehrswerte der Immobilien.

Frage 2. Falls dies zutreffend ist, worauf begründet sich diese Unterscheidung?

Siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 3. Ist die Landesregierung mit mir der Ansicht, dass niedrigere Beleihungswerte sozialer Wohnungsbauprojekte in Nordhessen zum Ergebnis haben, dass weniger Förderung stattfindet und damit eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt wird bzw. bereits in Gang ist?

Soweit niedrigere Beleihungswerte lediglich die in Nordhessen in der Regel niedrigeren Kosten widerspiegeln, ist dies im Sinne der Fragestellung unproblematisch. Soweit aufgrund der zu erwartenden Bedarfs- und Nachfrageentwicklung in Nordhessen darüber hinaus Abschläge bei der Wertermittlung gemacht werden müssen, kann dies im Einzelfall dazu führen, dass eine Förderung unterbleibt. Bei der Förderung von Mietwohnungen ist der Landesregierung kein Fall bekannt, bei dem allein aus dem Umstand von Abschlägen beim Beleihungswert eine Förderung versagt worden wäre. Bei der Förderung von Wohneigentum kann dies in wenigen Einzelfällen pro Jahr ausschlaggebend sein.

Dass dieser Umstand insgesamt kaum ins Gewicht fällt, zeigt ein Blick auf die regionale Verteilung der Wohnungsbaufördermaßnahmen in Hessen aufgrund der Förderstatistik für das Jahr 2008:

	Anteil geförderte WE Wohneigentum 2008	Bevölkerungsanteil 30.09.2008
Nordhessen	21 v.H.	17 v.H.
Mittelhessen	14 v.H.	13 v.H.
Oberhessen	9 v.H.	5 v.H.
Untermain	24 v.H.	38 v.H.
Starkenburg	19 v.H.	17 v.H.
Rhein-Taunus	13 v.H.	10 v.H.

Frage 4. Ist die Landesregierung mit mir der Ansicht, dass ein solcher Automatismus dringend unterbrochen werden muss?

Die Antworten zu den Fragen 1 bis 3 zeigen, dass ein solcher Automatismus nicht besteht, da zwischen der Höhe der Beleihungswerte und der regionalen Verteilung der Förderfälle kein signifikanter Zusammenhang besteht.

Frage 5. Wie gedenkt die Landesregierung auf diese Situation in angemessener Weise zu reagieren?

Aus den Antworten zu den gestellten Fragen ergibt sich, dass kein Handlungsbedarf besteht.

Wiesbaden, 4. Juni 2009

Dieter Posch