



HESSISCHER LANDTAG

13. 03. 2018

Gesetzentwurf der Landesregierung

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

Die Landesregierung legt mit Schreiben vom 12. März 2018 den nachstehenden, durch Kabinettsbeschluss vom 12. März 2018 gebilligten und festgestellten Gesetzentwurf dem Landtag zur Beschlussfassung vor. Der Gesetzentwurf wird vor dem Landtag von der Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vertreten.

A. Problem

Das Kommunalinvestitionsprogramm des Landes, dessen Durchführung im Kommunalinvestitionsprogrammgesetz (KIPG) geregelt ist, ist darauf ausgerichtet, die Investitionstätigkeit insbesondere der finanzschwachen Kommunen langfristig und nachhaltig zu fördern und diese bei den notwendigen investiven Weichenstellungen für die Zukunft zu unterstützen. Mit der Förderung zur Schaffung und Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum und Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen stärkt das Land gezielt die positive Bereitschaft der hessischen Kommunen zur Neuaufnahme von Flüchtlingen und entlastet die Haushalte der aufnahmebereiten Kommunen finanziell. Für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Kommunen besteht danach die Möglichkeit, Fördermittel in Höhe von bis zu 230.000.000 €, welche im Rahmen des Programmteils Wohnraum des Kommunalinvestitionsprogrammgesetzes zur Verfügung gestellt werden, in Anspruch zu nehmen.

Allerdings müssen Projekte, die mit den Mitteln des Programmteils Wohnraum finanziert werden, bis zum 31. Dezember 2020 begonnen worden sein. Angesichts der üblichen Zeitspanne zwischen Antragstellung, Bewilligung und Baubeginn können die Mittel nur noch bis zum Jahre 2019 vergeben werden.

B. Lösung

Um eine entsprechend hohe Förderung über das Kommunalinvestitionsprogrammgesetz hinweg zu gewährleisten, wurde im Rahmen des "Masterplans Wohnen" eine gleichbleibend hohe Förderung für den Wohnungsbau als Ziel formuliert und das Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz vorgesehen. Darin werden ab dem 1. Januar 2019 erneut weitere Darlehen der WIBank in Höhe von bis zu 257.000.000 € und Mittel zur Zinsverbilligung durch das Land Hessen in einem Folgeprogramm bereitgestellt.

Dies erfolgt in einem eigenen Gesetz, damit die Besonderheiten der Wohnraumförderung besser berücksichtigt werden können und um dem neuen, aufgestockten Förderprogramm besser Rechnung zu tragen.

C. Befristung

Das Gesetz ist befristet bis zum 31. Dezember 2060. Die Befristung ergibt sich aus der Laufzeit der Darlehensprogramme und deren Abwicklung.

D. Alternativen

Keine.

E. Finanzielle Auswirkungen

1. Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Erfolgsrechnung

	Liquidität		Ergebnis	
	Ausgaben	Einnahmen	Aufwand	Ertrag
Einmalig im Haushaltsjahr	-	-	-	-
Einmalig in künftigen Haushaltsjahren	-	-	-	-
Laufend ab Haushaltsjahr	-	-	-	-

2. Auswirkungen auf die mittelfristige Finanz- und Entwicklungsplanung

Haushaltsjahr	Gesamtbelastung
2020	3,8 Mio. €
2021	7,1 Mio. €
2022	6,6 Mio. €

In der aktuellen Finanzplanung sind 2,503 Mio. € für 2020 und 4,727 Mio. € für 2021 veranschlagt. Die Höhe der voraussichtlichen Zinsbelastung für die Jahre 2020 ff. kann durchaus noch Veränderungen unterliegen. Über die Finanzierung eines möglichen Zinsdeltas ist im Rahmen der Aufstellung des Haushalts 2020 zu entscheiden.

Das Land übernimmt mit der globalen Ausfallbürgschaft für die Darlehen der WI-Bank eine Eventualverbindlichkeit. Die allgemeine Bürgschaftsermächtigung beinhaltet auch das finanzielle Risiko für Nebenleistungen wie beispielsweise Vorfälligkeitsentgelte und -entschädigungen, Nichtabnahmeentschädigungen, Verzugsentschädigungen oder notwendige Rechtsverfolgungskosten. Damit könnte die finanzielle Verpflichtung des Landes den Bürgschaftsrahmen von 257 Mio. € übersteigen.

Der Eintritt eines solchen Szenarios ist allerdings sehr unwahrscheinlich.

3. Auswirkungen für hessische Gemeinden und Gemeindeverbände

Keine.

F. Unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Chancengleichheit von Frauen und Männern

Keine.

G. Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Das Gesetz wurde am Maßstab der UN-Behindertenrechtskonvention überprüft. Es bestand kein Änderungsbedarf.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

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

Vom

**§ 1
Förderziel, Fördervolumen und Fördervoraussetzungen**

- (1) Das Land fördert im Rahmen dieses Gesetzes ab dem 1. Januar 2019 Investitionen zur Schaffung und Modernisierung von dauerhaftem bezahlbarem Wohnraum und von Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen in den Gemeinden und Landkreisen (Kommunen).
- (2) Das Wohnrauminvestitionsprogramm umfasst ein Darlehensvolumen von bis zu 257 000 000 Euro. Es wird in voller Höhe durch vom Land Hessen zinsverbilligte Darlehen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) vergeben.
- (3) Die Darlehen werden nach Maßgabe dieses Gesetzes sowie der Förderrichtlinie des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums vergeben.
- (4) Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die bis zum 31. Dezember 2025 begonnen werden.

**§ 2
Darlehensprogramm der WIBank**

- (1) Das Land bedient sich zur Finanzierung und Umsetzung des Wohnrauminvestitionsprogramms der WIBank. Die für das Wohnungswesen zuständige Ministerin oder der hierfür zuständige Minister wird ermächtigt, im Einvernehmen mit der für die Finanzen zuständigen Ministerin oder dem hierfür zuständigen Minister mit der WIBank eine Vereinbarung über die Abwicklung des Wohnrauminvestitionsprogramms zu schließen.
- (2) Die Darlehen nach § 1 Abs. 2 haben eine Laufzeit bis zu 30 Jahren. Darlehensgeberin ist die WIBank, Darlehensnehmerin oder Darlehensnehmer ist die Kommune oder der kommunalersetzen- de Maßnahmenträger. Die Darlehenstilgung obliegt der Kommune oder dem kommunalersetzen- den Maßnahmenträger. Die Darlehenszinsen sowie möglicherweise anfallende Bereitstel- lungszinsen für die ersten 15 Jahre der Finanzierung trägt das Land. Ab dem 16. Jahr trägt die Kommune oder der kommunalersetzen- de Maßnahmenträger die Zinsen. Das Nähere regelt die Förderrichtlinie des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums.

**§ 3
Bewilligungsverfahren**

- (1) Bewilligungsstelle für die Darlehen nach § 1 Abs. 2 ist das für das Wohnungswesen zustän- dige Ministerium. Die Bewilligungsstelle kann ihre Befugnisse auf Dritte übertragen.
- (2) Die Bewilligungsstelle entscheidet über die Gewährung eines zinsverbilligten Darlehens nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen des nach § 1 Abs. 2 vorgesehenen Darlehensvolumens und der verfügbaren Haushaltsmittel.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Gewährung eines Darlehens für eine bestimmte Maßnahme besteht nicht.

**§ 4
Bürgschaftsermächtigung**

- (1) Das für Finanzen zuständige Ministerium wird ermächtigt, eine globale Ausfallbürgschaft für alle Ansprüche, die der WIBank aus den Darlehensverträgen nach § 1 Abs. 2 mit einem Darlehensvolumen von insgesamt bis zu 257 000 000 Euro gegen die Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer zustehen, zu übernehmen.
- (2) Das Land haftet aus der Bürgschaft nach Abs. 1 insbesondere für Ausfälle, die der WIBank an Kapital, Zinsen, Vorfälligkeitsentgelten und -entschädigungen, Nichtabnahmeentschädigun-

gen, Verzugsentschädigungen und notwendigen Rechtsverfolgungskosten entstehen. Die Bürgschaft erstreckt sich auch auf Verbindlichkeiten aus Tilgungsstreckung, soweit diese mit dem Land abgestimmt ist.

§ 5
Anwendbarkeit anderer Vorschriften

(1) § 56 des Finanzausgleichsgesetzes vom 23. Juli 2015 (GVBl. S. 298), geändert durch Gesetz vom 25. November 2015 (GVBl. S. 414), findet keine Anwendung.

(2) Abweichend von § 103 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Gemeindeordnung dürfen auch Erhaltungsmaßnahmen und Anschaffungen unabhängig von der Höhe der Kosten mit Darlehen aufgrund dieses Gesetzes finanziert und wie Investitionen im Finanzhaushalt gebucht werden.

§ 6
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2019 in Kraft. Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2060 außer Kraft.

Begründung

A Allgemeines

Die Situation an den Wohnungsmärkten hat sich in den vergangenen Jahren spürbar gewandelt. In vielen Landesteilen besteht eine sich verschärfende Wohnungsknappheit. Daneben stellt die absehbare demografische Entwicklung die Wohnungspolitik vor neue, differenziertere Herausforderungen. Eine zusätzliche Herausforderung ist die große Zahl von Flüchtlingen, die Hessen in den vergangenen Jahren erreicht haben.

Nach der Wohnungsbedarfsprognose des Landes ergibt sich für ganz Hessen ein zusätzlicher Wohnraumbedarf in Höhe von etwa 520.000 Wohnungen. Davon entfallen 86 % auf Südhessen, womit alleine dort ein zusätzlicher Wohnraumbedarf in Höhe von rund 440.000 Wohnungen bis 2040 und somit rund 20.000 Wohnungen pro Jahr besteht.

Für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus wurden bereits bis 2019 1,2 Mrd. € an Fördermitteln zur Verfügung gestellt. Die Landesregierung ist sich jedoch bewusst, dass weitere Anstrengungen nötig sind, um die Situation zu entspannen und einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Inanspruchnahme der bisher im Programmteil Wohnraum des Kommunalinvestitionsprogrammgesetzes (KIPG) vom 25. November 2015 (GVBl. S. 414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2017 (GVBl. S. 290), zur Verfügung gestellten Fördermittel für die Gewährung zinsverbilligter Darlehen über das Jahr 2018 hinaus verlängert. Ab dem Jahr 2019 sollen hierfür erneut weitere Darlehensmittel der WIBank und Mittel zur Zinsverbilligung durch das Land in einem Folgeprogramm bereitgestellt werden. Dies erfolgt in einem eigenen Gesetz, damit die Besonderheiten der Wohnraumförderung besser berücksichtigt werden können und um dem neuen, aufgestockten Förderprogramm besser Rechnung zu tragen. Mit einer Aufstockung der Förderung setzt das Land einen weiteren Impuls und stärkt gezielt die bereits positive Entwicklung in diesem Bereich. Die Kommunen und die kommunalersetzenen Maßnahmenträger werden durch zinslose Darlehen entlastet und die Bereitschaft, in bezahlbarem Wohnraum zu investieren, erhöht. Den Investoren wird durch die Aufstockung der Mittel signalisiert, dass die Förderung von bezahlbarem Wohnraum bei der Landesregierung oberste Priorität genießt. Hierdurch wird sich auch im privaten Bereich das Investitionsklima verbessern.

B Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

Die Vorschrift benennt in Abs. 1 das Förderziel, nämlich die Stärkung von Investitionen zur Schaffung von dauerhaftem bezahlbarem Wohnraum und von Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen. Hierzu zählen auch der Erwerb und die Herrichtung von Nichtwohngebäuden durch Kommunen.

Abs. 2 bestimmt die Höhe des Darlehensvolumens, 257.000.000 €, und die Art der Vergabe, nämlich in Form von zinsverbilligten Darlehen.

Abs. 3 benennt die gesetzliche Bestimmung, die dem Programm zugrunde liegt und nach dem sich die Gewährung der Förderung richtet. Die genauen Bedingungen für die Inanspruchnahme des Landesprogramms werden in einer Förderrichtlinie des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums geregelt.

Abs. 4 regelt den spätestmöglichen Maßnahmenbeginn für die Gewährung der Fördermittel.

Zu § 2

Abs. 1 enthält eine Ermächtigung für die für das Wohnungswesen zuständige Ministerin oder den hierfür zuständigen Minister, im Einvernehmen mit der für die Finanzen zuständigen Ministerin oder dem hierfür zuständigen Minister die WIBank mit der Finanzierung und Abwicklung des Programms beauftragen zu dürfen.

Abs. 2 bestimmt die Laufzeit der Darlehen und regelt die Darlehensinanspruchnahme für Kommunen und die kommunalersetzenen Maßnahmenträger. Hierunter fallen neben kommunalen Wohnungsunternehmen auch Wohnungsunternehmen sowie Dritte, die von der Kommune beauftragt wurden. Den Zinsdienst für die Darlehen trägt das Land nur für die ersten 15 Jahre.

Zu § 3

Abs. 1 räumt die Möglichkeit ein, die Befugnisse der Bewilligungsstelle auf Dritte zu übertragen.

Abs. 2 bestimmt, dass die Entscheidung über die Förderzusage die Bewilligungsstelle im Rahmen des nach § 1 Abs. 2 vorgesehenen Darlehensvolumens und der verfügbaren Haushaltsmittel trifft.

Abs. 3 legt fest, dass kein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Darlehens besteht.

Zu § 4

Abs. 1 regelt die Bürgschaftsermächtigung des Landes zugunsten der WIBank. Dies ist notwendig, um möglichst günstige Zinskonditionen für die vorgesehenen Darlehen anbieten zu können und um bankaufsichtsrechtlichen Erfordernissen zu genügen.

Abs. 2 konkretisiert, dass die Bürgschaft gegenüber der WIBank die Haupt- und Zinsforderungen sowie sämtliche Nebenansprüche wie Schadenersatz (Vorfälligkeitsentschädigung/Nichtabnahmeentschädigung), Rechtsverfolgungskosten, Verzugszinsen, Vorfälligkeitsentgelt, Provisions- und Entgeltansprüche und bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche umfasst.

Zu § 5

Abs. 1 regelt, dass abweichend von § 56 des Finanzausgleichsgesetzes bei der Verteilung der Darlehen an Kommunen nicht deren finanzielle Leistungsfähigkeit ausschlaggebend sein soll.

Kommunen dürfen nach geltender Rechtslage Kredite nur für Investitionen, Investitionsförderungsmaßnahmen und zur Umschuldung aufnehmen. Deshalb wäre die Verwendung der Kredite aus dem Landesprogramm für Erhaltungsmaßnahmen und für geringwertige Anschaffungen nicht zulässig. Da es sich bei den Mitteln des Landesprogramms ausschließlich um Kreditmittel handelt und Erhaltungsaufwand sowie geringwertige Wirtschaftsgüter förderfähig sind, muss im kommunalen Haushaltsrecht diese Finanzierungsmöglichkeit ausdrücklich geschaffen werden. Dies sieht Abs. 2 vor.

Zu § 6

Die Befristung ergibt sich aus der Laufzeit des Darlehensprogramms.

Wiesbaden, 12. März 2018

Der Hessische Ministerpräsident

Die Hessische Ministerin für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz
Hinz

Bouffier