Ausschussvorlage WVA 20/18 – öffentlich – Teil 1

Stellungnahmen der Anzuhörenden zu

Gesetzentwurf
Fraktion der SPD
Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes
– Drucks. 20/3460 –

1.	Dr. Sebastian Schipper, Institut für Humangeographie, Goethe-Universität Frankfurt am Main	S. 1
2.	Institut Wohnen und Umwelt GmbH	S. 3
3.	Hessischer Industrie- und Handelskammertag	S. 5
4.	Bündnis Mietentscheid Frankfurt	S. 6
5.	Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	S. 8
6.	DGB Hessen-Thüringen	S. 9
7.	Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen	S. 11
8.	BFW – Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.	S. 12
9.	Haus & Grund Hessen	S. 14
10.	Magistrat der Stadt Frankfurt; Amt für Wohnungswesen	S. 18
11.	Bündnis Mietenwahnsinn Hessen	S. 20
12.	Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe	S. 22
13.	Magistrat der Stadt Wiesbaden, Dezernat für Soziales, Bildung, Wohnung und Integration	S. 23
14.	Haus & Grund Frankfurt	S. 25
15.	Verband Wohneigentum Hessen e. V.	S. 26
16.	VdW südwest	S. 27
17.	Deutscher Mieterbund – Landesverband Hessen e. V.	S. 31
18.	Neue Wohnraumhilfe gGmbH	S. 33
19.	DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V.	S. 35
20.	Unternehmensberatung Peter Lutz	S. 37

GOETHE UNIVERSITÄT FRANKFURT AM MAIN

Prof. Dr. Sebastian Schipper, Institut für Humangeographie, Goethe-Universität Frankfurt | Campus Westend - PEG | Theodor-W.-Adorno-Platz 6 | D-60629 Frankfurt am Main

Geowissenschaften/Geographie

Institut für Humangeographie
Prof. Dr. Sebastian Schipper

Telefon +49 (69) 798 35165
E-Mail s.schipper@geo.uni-frankfurt.de
www.humangeographie.de

Betreff: Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes (Drucks. 20/3460)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich wie gewünscht schriftlich Stellung zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes (Drucks. 20/3460).

Die soziale Wohnraumförderung ist in Hessen (wie in den anderen Bundesländern auch) vom Grundprinzip der „sozialen Zwischennutzung“ geprägt. Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen unterliegen daher nicht – wie in nahezu allen anderen europäischen Ländern (Scanlon et al. 2014) – dauerhaften Preis- und Belegungsbindungen, sondern stehen nur für eine sehr begrenzte Zeit von meist lediglich 20 Jahren als bezahlbare Wohneinheiten für untere und mittlere Einkommensgruppen zur Verfügung. Zwischen 2006 und 2016 sind in Hessen aus diesem Grund jedes Jahr im Durchschnitt 4.624 Sozialwohnungen aus den Preis- und Belegungsbindungen gefallen (Bundesregierung 2017, Anhang S. 8, eigene Berechnungen). Insgesamt hat sich – auch angesichts eines nur marginalen Neubauvolumens – der Bestand an Sozialwohnungen in Hessen daher seit Anfang der 1990er Jahre mehr als halbiert (ebd.). Demgemäß ist auch die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen beispielsweise in Frankfurt am Main von knapp 70.000 (= ca. 20 % des Wohnbestandes; Stand 1990) auf 25.000 Wohneinheiten (= 6,3 % des Wohnbestandes; Stand 2018) drastisch zurückgegangen (Schipper/Heeg 2020: 122).

Mit dem 2012 erlassenen Hessischen Wohnraumfördergesetz wurde das hier knapp skizzierte Grundproblem der „sozialen Zwischennutzung“ gravierend verschärft, indem die Nachwirkungsfrist von 10 auf 5 Jahre gesenkt worden ist. Auf dieser Grundlage können Investoren bei vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen nach bereits 5 Jahren ihre ehemaligen Sozialwohnungen zu Marktbedingungen verwerten. Angesichts des aktuell niedrigen Zinsniveaus ist ein solches Vorgehen ökonomisch rational, weshalb der Sozialwohnungsbestand in Hessen noch stärker rückläufig ist. In Frankfurt am Main sind beispielsweise laut Angaben des Stadtplanungsamtes zwischen 2017 und 2021 aufgrund einer bereits erfolgten frühzeitigen Tilgung der Fördermittel insgesamt 2.899 Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen (Schipper/Heeg 2020, S. 127). Dem mit 25.000 Wohneinheiten bereits stark reduzierten Bestand an Sozial-

wohnungen stehen laut einer Untersuchung des Instituts für Wohnen und Umwelt (2015: 13) allerdings geschätzte 49 % aller Frankfurter Mieterhaushalte gegenüber, die vom Einkommen her Anspruch auf eine klassische Sozialwohnung haben. Aufgrund dieses Missverhältnisses sind mittlerweile 9.833 Haushalte bzw. knapp 24.000 Personen als wohnungssuchend auf der Warteliste beim Amt für Wohnungswesen registriert; davon fast die Hälfte in der höchsten Dringlichkeitsstufe der Wohnungslosen (Amt für Wohnungswesen 2019: 47f).

Angesichts der temporär ausgerichteten Logik des hessischen Wohnraumfördersystems und der darin eingeschriebenen Abhängigkeit von den Renditeerwartungen der Investoren wird sich das drängende Problem des Mangels an preisgebundenem Wohnraum ohne eine grundlegende Änderung des Wohnraumfördergesetzes nicht lösen lassen. Vielmehr wird sich der Bestand auch weiterhin trotz des hohen Bedarfs verringern. Notwendig wäre daher die gesetzliche Einführung dauerhafter Sozialbindungen sowie die Zuschneidung der bestehenden Förderinstrumente auf die Belange öffentlicher, genossenschaftlicher und gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, die tendenziell nicht an einer Maximierung der Gewinne orientiert, sondern an der Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums interessiert sind.

Die von der SPD formulierte Änderung des Wohnraumfördergesetzes im Sinne einer Verlängerung der Nachwirkungsfrist auf 10 Jahre weist in die richtige Richtung, weil dadurch zumindest die Geschwindigkeit des weiteren Abschmelzens des Sozialwohnungsbestandes in Hessen gebremst werden kann. Um die Wohnungsnöte unterer sowie mittlerer Einkommensgruppen, die sich am Markt nicht angemessen mit für sie bezahlbarem Wohnraum versorgen können, substanziell und langfristig zu lösen und zugleich sozialräumliche Segregationstendenzen in hessischen Städten abzuschwächen, wäre aus wissenschaftlicher Perspektive allerdings eine grundlegende Abkehr vom vorherrschenden Prinzip der „sozialen Zwischennutzung“ bzw. die Einführung dauerhafter Sozialbindungen anzuraten.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Schipper

Prof. Dr. Sebastian Schipper

Zitierte Literatur

Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main (2019): Wohnungsmarktbericht 2018. https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/amt-fuer-wohnungswesen/pdf/wohnungsmarktberichte/wohnungsmarktbericht-2018.ashx

Bundesregierung (2017): Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive. Drucksache 18/8855. https://dipbt.bundestag.de/doc/btd/18/114/1811403.pdf

Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) (2015): Schätzung der im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau berechtigten Haushalte. Unveröffentlichter Endbericht.

Scanlon, Kathleen; Whitehead, Christine M. E.; Arrigoitia, Melissa Fernández (Hg.) (2014): Social housing in Europe. Hoboken, New Jersey: John Wiley& Sons Inc.

Schipper, Sebastian; Heeg, Susanne (2020): Frankfurt am Main: Widerstreitende Positionen und gegensätzliche Entwicklungen. In: Dieter Rink und Björn Egner (Hg.): Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten. Baden-Baden: Nomos, 119-135.

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
Internet: www.iwu.de

Stellungnahme

Gesetzentwurf „Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes“ (Fraktion der SPD)

Dr. Max-Christopher Krapp, Martin Vaché, 16.10.2020

Mit Schreiben des Hessischen Landtags vom 01.10.2020 wird das IWU um Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf „Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes“ der SPD-Fraktion gebeten.

Der Entwurf sieht eine Verlängerung der sogenannten Nachwirkungsfrist im Rahmen der Wohnraumförderung vor. Diese Nachwirkungsfrist regelt, wie lange die Mietpreis- und Belegungsbindung für eine geförderte Wohnung nach vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens gilt. Diese Option der vorzeitigen Rückzahlung wurde förderrechtlich eröffnet, um so attraktivere Investitionsbedingungen durch flexiblere Finanzierungsmöglichkeiten zu schaffen. Vor dem Hintergrund des in der letzten Dekade gesunkenen Kreditzinsniveaus war dies ein sinnvoller Ansatz um Kapital für Neuinvestitionen zu generieren.

Das Instrument der Wohnraumförderung ist darauf angewiesen, dass die Förderbedingungen so ausgestaltet sind, dass die freiwillig investierenden Fördermittelnehmer die Förderung als attraktiv einschätzen. Die Förderanreize müssen dabei in Relation zu den durch die Bindung entstehenden Mietertragsminderungen stehen.[1] Das Land Hessen kann bei der Ausgestaltung der Wohnraumförderung an verschiedenen Punkten die Attraktivität der Förderung steigern, indem etwa günstigere Darlehensgrenzen, günstigere Zinsbedingungen oder wie zuletzt zusätzliche Zuschüsse verankert werden. Allerdings sind diese Eingriffsmöglichkeiten nicht dazu geeignet, nach Abschluss der Bindung auf zukünftige Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können. Darin liegt der spezifische Vorteil einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung. Die Option der vorzeitigen Rückzahlung hat im Gegensatz zu den vorherigen Elementen jedoch den klaren Nachteil, dass sie die Planbarkeit der Kapazitäten für die lokale soziale Wohnraumversorgung einschränkt. Die Entwicklung des geförderten Bestandes kann nicht allein durch die kommunale Verwaltung gesteuert werden, sondern ist abhängig von den Finanzierungs- und Bewirtschaftungsstrategien der Darlehensnehmer.

Ferner ist davon auszugehen, dass es zu deutlichen Klumpungseffekten kommen kann, d.h. die Investoren sich dafür entscheiden, nicht nur für einzelne Wohnungen die Darlehen zurückzuzahlen, sondern etwa sämtliche geförderte Wohnungen eines Gebäudes vorzeitig aus der Bindung zu lösen. Zugleich stellt der Ersatz der aus der Bindung fallenden Wohnungen die lokalen Akteure vor große Herausforderungen, da die Baulandmobilisierung bzw. Neubautätigkeit von großer Trägheit geprägt ist. So wird in der Regel eine Fertigstellung von neuen geförderten Wohneinheiten in wenigen Jahren nicht gelingen.

Vor diesem Hintergrund kann eine Verlängerung der Nachwirkungsfrist geboten sein, um die Planbarkeit der Bestandsentwicklung zu steigern und die kommunalen Reaktionsmöglichkeiten zu verbessern, um so-

[1] Dieser Fördergrundsatz wird in der aktuellen Praxis zum Teil unterlaufen, indem in Neubaugebieten durch städtebauliche Verträge ein gewisser Mindestanteil an geförderten Wohnungen für Investoren vorgegeben wird. Somit wird die Inanspruchnahme der Förderung nicht allein durch die Förderbedingungen bestimmt.

mit die Wohnraumversorgung insbesondere für die dringlichen Bedarfsfälle (vgl. Krapp/Malottki 2017) sicherzustellen. Im Gegenzug erscheint dann allerdings eine Anpassung der Förderkonditionen geboten, um das erhöhte wirtschaftliche Risiko einer längeren Bindungsdauer zu kompensieren. Dies könnte auch eine Anpassung der Mindestlaufzeit erforderlich machen. Eine Abwägung der Folgen für die Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung erscheint vor dem Hintergrund der aktuell unsicheren Nachfrageentwicklung schwierig, sollte aber im Rahmen der weiteren Erörterung geprüft werden.

Literatur: Krapp, Max-Christopher/Malottki, Christian von 2017: „Wie viele Sozialwohnungen brauchen wir?“ - Unklare Zielvorstellungen erschweren die Diskussion, IWU-Schlaglicht 01/2017, Darmstadt.

Hessischer Industrie- und Handelskammertag

HIHK e. V. - Karl-Glässing-Straße 8 - 65183 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Per E-Mail an: h.schnier@ltg.hessen.de,
m.eisert@ltg.hessen.de

Öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zum Gesetzentwurf zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes

21. Oktober 2020

Sehr geehrte Frau Wissler,

wir bedanken uns für die Einladung zu der mündlichen Anhörung am 25. November 2020 und die die Gelegenheit, zu dem Gesetzentwurf zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes Stellung nehmen zu dürfen.

Die hessischen Industrie- und Handelskammern sehen von der Abgabe einer Stellungnahme ab. An der mündlichen Anhörung am 25. November 2020 werden wir nicht teilnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Lippmann
Geschäftsführer

Gemeinsam für Hessens Wirtschaft: Der HIHK koordiniert die landespolitischen Aktivitäten der zehn hessischen Industrie- und Handelskammern.

Ihr Ansprechpartner:
Robert Lippmann
Tel. 0611 360 115-15
lippmann@hihk.de

Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e. V.
Karl-Glässing-Straße 8
65183 Wiesbaden
info@hihk.de | www.hihk.de

Präsident:
Eberhard Flammer

Geschäftsführer:
Robert Lippmann

Wiesbadener Volksbank eG
IBAN DE05 5109 0000 0000 6539 00
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Amtsgericht Wiesbaden
Register Nr.: VR 7167

Bündnis Mietentscheid Frankfurt

info@mietentscheid-frankfurt.de

Frankfurt am Main, 22.10.2020

Erbetene schriftliche Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes (Drucks. 20/3460)

Sehr geehrte Frau Wissler, sehr geehrte Frau Schnier, sehr geehrte Ausschussmitglieder,

als Initiative Mietentscheid Frankfurt bedanken wir uns für die Gelegenheit, zum o.g. Gesetzentwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

Die vorgeschlagene Änderung von § 19 (1) HWoFG mit der Verlängerung der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung von Darlehen von 5 auf 10 Jahre adressiert zu Recht das Problem eines schnell schwindenden Sozialwohnungsbestandes in Hessen: Dieser hat sich von 1991 (205.907; BT-Drucksache 18/11403, S. 32) bis 2018 (80.309; Hessischer Landtag 20/1096, S. 2) um 61 % verringert, ohne dass sich bisher eine Trendumkehr abzeichnet. Da sich parallel zu diesem Rückgang und beschleunigt seit ca. einem Jahrzehnt ein massiver Preisanstieg im frei finanzierten Mietwohnungsmarkt vollzieht, stehen Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen vor massiven Problemen bei der Wohnraumversorgung. Dies wird auch durch die hohe Unterstützung für das Bürger*innenbegehren „Mietentscheid Frankfurt“ durch 25.000 Unterstützungsunterschriften dokumentiert.

Neben den Folgen für die steigende Zahl von Betroffenen, die Jahre auf Wartelisten verbringen, auf Notunterkünfte angewiesen sind, zu hohe Mieten zahlen und dadurch armutsgefährdet sind und/oder in unzureichenden Wohnverhältnissen leben müssen, entstehen durch den Mangel an preis- und belegungsgebunden Wohnungen hohe Kosten für die öffentliche Hand im Rahmen der Kosten der Unterkunft (nach SGB II/SGB XII/AsylbLG), des Wohngelds (WoGG), für Notunterkünfte im Rahmen der kommunalen Wohnungslosenhilfe, Aufnahmeeinrichtungen im Rahmen des AsylbLG, Belegungsrechteankaufprogramme u.a. Im erheblichen Umfang werden hier öffentliche Gelder eingesetzt und finanzieren Gewinne privater Vermieter*innen und Betreiber*innen, statt durch öffentlichen, sozialen Wohnungsbau in öffentliches Eigentum investiert zu werden.

Angesichts der sozial- und finanzpolitisch angezeigten Trendwende beim Sozialwohnungsbestand wirkt sich die geltende fünfjährige Nachwirkungsfrist nach freiwilliger Darlehensrückzahlung sehr schädlich aus und führt laut Angaben der Stadt (https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?TEXT=nachwirkungsfrist&TEXT_O=beinhaltet+%28ungef%E4hr%29&FORMFL_OB=DATUM&FORM_SO=Absteigend&?23?3?) allein in Frankfurt in den Jahren 2019 und 2020 zum vorzeitigen Wegfall von 1.735 Sozialwohnungen. Gleichwohl kann eine verlängerte Frist den Wegfall von Sozialwohnungen lediglich etwas hinauszögern, während die dringend notwendige Trendwende beim Bestand nur durch erheblich verlängerte – möglichst jedoch unbefristete – Bindungen, ergänzt um die Neuschaffung von Sozialwohnungen, erreichbar erscheint.

Jedwede Novellierung der Wohnraumförderung ist mit dem Problem konfrontiert, dass private Akteure am Wohnungsmarkt primär an der Erzielung überdurchschnittlicher Renditen interessiert sind und in der Regel nur dort im nennenswerten Umfang Sozialwohnungen realisieren, wo sie im Rahmen städtebaulicher Planungen mittels Städtebaulichem Vertrag dazu verpflichtet werden können. Das Desinteresse, bezahlbaren Wohnraum über das rechtlich notwendige Maß hinaus zu schaffen, wird gerade durch die vielfache Inanspruchnahme der frühzeitigen Darlehensrückzahlungsmöglichkeit dokumentiert. Insofern erscheint es zweckmäßig, neben längeren/unbegrenzten Bindungsfristen die Wohnraumförderung primär an den Erfordernissen öffentlicher und weiterer, qua Unternehmensform nicht primär renditeorientierter Wohnungsunternehmen auszurichten.

Zusammenfassend unterstützen wir den vorliegenden Gesetzentwurf, halten ihn jedoch nicht für hinreichend problemangemessen. Alternativ empfehlen wir dringend die Hessische Wohnraumförderung von befristeten auf unbefristete Bindungen umzustellen und in ein wohnungspolitisches Gesamtkonzept, das sich auf folgende vier Säulen stützt, einzubinden:

- Effektive Regulierung der Mieten unter Orientierung am „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ des Landes Berlin (MietenWoG Bln),
- Ausrichtung der Hessischen Wohnraumförderung auf die Erfordernisse und Bedarfe öffentlicher, genossenschaftlicher und weiterer am Gemeinwohl orientierter Wohnungsunternehmen,
- eine konsequente öffentliche Bodenbevorratung und soziale Bodennutzung sowie
- eine konsequente Ausrichtung landeseigener Wohnungsgesellschaften – insb. der Nassauischen Heimstätte – am strategischen Ziel der sozialen Wohnraumversorgung.

Herzliche Grüße,
die Aktiven des Mietentscheid Frankfurt

Eisert, Martina (HLT)

Von: Wunsch, Patrick <Patrick.Wunsch@naheimst.de>
Gesendet: Freitag, 30. Oktober 2020 15:14
An: Schnier, Heike (HLT); Eisert, Martina (HLT)
Cc: Hain, Thomas; Westphal, Constantin
Betreff: Ihre Einladung zur Anhörung im Hessischen Landtag zum Thema Wohnraumfördergesetz | Antwort Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Einladung zur Anhörung im Hessischen Landtag zum Thema Wohnraumfördergesetz, die ich hiermit gerne im Namen unserer Geschäftsführung beantworte. Wie in der Vergangenheit möchte die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH als landeseigene Gesellschaft von der Teilnahme an dieser Anhörung absehen und bitten dafür um Ihr Verständnis.

Wir wünschen Ihnen dennoch eine aufschlussreiche Anhörung, bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen und viel Gesundheit,

Patrick Wunsch
Referent des leitenden Geschäftsführers
Fach-Referent Strategie- und Grundsatzangelegenheiten

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Postfach 70 07 55 | 60557 Frankfurt am Main
Telefon 069 678674-1254
Mobil 0151 28867862
E-Mail: patrick.wunsch@naheimst.de
www.naheimst.de

Besucheradresse:
Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt: Geschäftsführung: Dr. Thomas Hain (Leitender Geschäftsführer), Monika Fontaine-Kretschmer, Dr. Constantin Westphal: Nassauische Heimstätte GmbH | Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main | Registergericht Frankfurt am Main | HRB 6712 | Aufsichtsratsvorsitz: Staatsminister Tarek Al-Wazir, NH ProjektStadt GmbH Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main | Registergericht Frankfurt am Main | HRB 97395 | Aufsichtsratsvorsitz: Staatsminister Tarek Al-Wazir, Bauland-Offensive Hessen GmbH | Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main | Registergericht Frankfurt am Main | HRB 109334 | Aufsichtsratsvorsitz: Staatsminister Tarek Al-Wazir, Wohnstadt GmbH | Wolfsschlucht 18 | 34117 Kassel | Registergericht Kassel | HRB 2157, MET GmbH | Wolfsschlucht 18 | 34117 Kassel | Registergericht Kassel | HRB 5898

Diese E-Mail ist vertraulich. Wenn Sie nicht der rechtmäßige Empfänger sind, dürfen Sie den Inhalt weder kopieren, verbreiten noch benutzen. Sollten Sie diese E-Mail versehentlich erhalten haben, informieren Sie mich bitte via E-Mail-Antwort und löschen Sie sie anschließend. Danke!

Besuchen Sie uns auch auf:

Deutscher Gewerkschaftsbund
DGB Hessen-Thüringen

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

Versand per E-Mail
Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

DGB-Stellungnahme zum SPD-Antrag „Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes", Drucksache 20/3460

3. November 2020

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

Liv Dizinger
Abteilungsleiterin
Strukturpolitik

Liv.Dizinger@dgb.de

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

ld

Wilhelm-Leuschner-Str. 69-77
60329 Frankfurt

hessen-thueringen.dgb.de

hiermit möchten wir uns bedanken für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf der SPD-Landtagsfraktion „Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes", Drucksache 20/3460. Wir begrüßen den vorliegenden Gesetzentwurf. Dieser ist aber nicht ausreichend.

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht eine Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes dahingehend vor, dass die Nachwirkungsfrist im Falle einer vorzeitigen Tilgung des Förderdarlehens auf zehn Jahre verlängert wird. Wir begrüßen, dass dadurch die Attraktivität für den Darlehensnehmer für eine vorzeitige Zurückzahlung des Darlehens sinkt und die Bindung von Sozialwohnungen länger erhalten bleibt. Damit können Land und Gemeinden ihrem Ziel der sozialen Wohnraumförderung besser nachkommen.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt geht der Gesetzentwurf jedoch nicht weit genug. Der DGB-Bezirk Hessen-Thüringen setzt sich für dauerhafte Sozialwohnungen nach dem Prinzip „einmal Sozialwohnung, immer Sozialwohnung" ein. Die Bindungsfrist sollte dementsprechend entfallen.

Bezahlbarer Wohnraum ist in den hessischen Ballungsräumen und Städten sehr knapp und die Mieten steigen sehr stark an. Davon sind inzwischen breite Bevölkerungsgruppen betroffen. Es fehlen vor allem Wohnungen für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen. Randgruppen haben es besonders schwer. In einigen Stadtvierteln ist eine systematische Aufwertung und Verdrängung zu beobachten. Der Bestand an Sozialwohnungen ist in den letzten Jahren massiv zurückgegangen.

Im Jahr 2019 lag die Zahl der Sozialwohnungen in Hessen bei nur noch 79.728. Ein Jahr zuvor waren es noch 80.309 Sozialwohnungen gewesen. 1991 hatte die Zahl der Sozialwohnungen in Hessen noch bei 205.907 gelegen.

Seit Anfang der 1990er Jahre hat sich der Staat aus der sozialen Wohnraumförderung zurückgezogen. Damit einher ging die Übertragung der Kompetenzen für die soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder.

Name, Adresse und zur Bearbeitung notwendige Angaben werden vorübergehend gespeichert.
Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Material.

Die öffentlichen Investitionen in den sozialen Wohnungsbau sind seit Anfang der 1990er Jahre viel zu gering. Zeitgleich wurden große Teile der Wohnungsbestände privatisiert.

Der DGB-Bezirk Hessen Thüringen setzt sich gegenüber dem Land und den Kommunen für deutlich mehr öffentliche Investitionen in den sozialen Wohnungsbau ein. Eine Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände wird von uns nachdrücklich abgelehnt. Die öffentlichen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sehen wir als die entscheidenden Akteure an, um mehr Sozialwohnungen in Hessen zu schaffen.

Das Pestel-Institut hat 2018 in einer Studie aufgezeigt, dass Hessen bei der Wohnraumversorgung auf dem letzten Platz unter den Flächenländern in Deutschland liegt. Bis 2035 liegt der Wohnraumbedarf in Hessen bei 400.000 Wohnungen. Hierbei handelt es sich nahezu ausschließlich um Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment.

Nach der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) werden in Hessen bis zum Jahr 2040 insgesamt 367.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Nach den Berechnungen des IWU müssen in Hessen im Durchschnitt 16.000 Wohnungen zusätzlich pro Jahr geschaffen werden. Davon entfallen 80 % auf den Regierungsbezirk Darmstadt, der Rest etwa zu gleichen Teilen auf die Regierungsbezirke Gießen und Kassel.

Der DGB-Bezirk Hessen-Thüringen kritisiert, dass die IWU-Wohnungsbedarfsprognose nicht darauf eingeht, in welchem Preissegment die benötigten Wohnungen fehlen. Zwar ist zu begrüßen, dass in Hessen regelmäßig eine Wohnungsbedarfsprognose erhoben wird. Diese sollte aber insbesondere den Bedarf an Sozialwohnungen in Hessen erheben.

Der DGB-Bezirk Hessen-Thüringen setzt sich für eine „Neue Gemeinnützigkeit" ein. Wir plädieren für eine steuerliche Förderung von Unternehmen, die sich dem Gemeinwohl verpflichten und dauerhaft Sozialwohnungen zur Verfügung stellen. Zu den Pflichten zukünftiger gemeinnütziger Unternehmen sollten eine Gewinnbeschränkung, eine Orientierung der Mieten an den Kosten, dauerhafte Preis- und Belegungsbindungen, eine Zweckbindung des Vermögens sowie die Anwendung von Tarifverträgen und Mitbestimmung gehören. Zu den Privilegien zukünftiger gemeinnütziger Unternehmen sollten eine Steuerbefreiung und der privilegierte Zugang zu Bauland gelten.

Wir möchten Sie bitten, den vorliegenden Gesetzentwurf entsprechend unserer Anmerkungen zu überarbeiten und den dann überarbeiteten Gesetzentwurf zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

Liv Dizinger

DGB-Bezirk Hessen-Thüringen

architekten- und
stadtplanerkammer
hessen

AKH

AKH Bierstadter Straße 2 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Frau Janine Wissler
Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

30. Oktober 2020
R:\AKH\Ministerien\Hess_Wirt\Anhörungen\Gesetzesentwurf zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes\StN_30.10.2020.docx

Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen am 25. November 2020 zum Gesetzesentwurf der Fraktion der SPD zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes – Drucks. 20/3460 –

Hauptgeschäftsführer
Dr. Martin Kraushaar
T. 0611 17 38 27
kraushaar@akh.de

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Gesetzesentwurf der SPD zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes Drs. 20/3460.

Die AKH unterstützt grundsätzlich Instrumente, die in Anbetracht der Knappheit der Wohnungen im Ballungsgebiet Kommunen die Möglichkeit verschaffen, eine sozialintegrative Belegungspolitik zu treiben. Deshalb bedarf es der ausreichenden Belegbindung bei gefördertem Wohnungsbau. Allerdings darf gleichzeitig nicht verkannt werden, dass Wohnungsbauunternehmen den hohen Bedarf an Wohnungen nur durch Investitionen werden decken können. Es ist daher fraglich, ob der politische Zielkonflikt zwischen Bereitstellung neuen Wohnraums und einer sozial ausgewogenen Mieterstruktur stets durch Verlängerung der Bindung mit einer zehnjährigen Nachwirkungsfrist zutreffend gelöst ist? Alternativ dazu könnte ein Tatbestand geschaffen werden, der es erlaubt, in Gebieten, bei denen die Sozialstruktur gefährdet ist, das Rückzahlungsansinnen für die Dauer von drei Jahren abzulehnen. Sollte diese Bedingung nicht erfüllt sein, könnten die Wohnungsunternehmen hingegen erfolgreich die Darlehen vorzeitig ablösen. Damit wäre eine sehr viel stärker auf die örtlichen Verhältnisse abstellende, feinsteuernde Lösung erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Martin Kraushaar

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
Bierstadter Straße 2 65189 Wiesbaden T. 0611 17 38 0 F. 0611 17 38 40 info@akh.de www.akh.de
IBAN: DE42 5005 0000 0003 5120 01 BIC: HELADEFFXXX

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
Fax.: 069 768 039 11

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
95183 Wiesbaden

per E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de; m.eisert@ltg.hessen.de

06.11.2020

Aktenzeichen: I A 2.4
Gesetz der Änderung des Wohnraumfördergesetzes
- Drucks. 20/3460 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zum Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes abgeben zu dürfen.

Die im BFW organisierten Unternehmen sind bundesweit für 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Auch im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert. Sie beschäftigen sich überwiegend mit Wohnungsneubau.

Nach unserer Auffassung ist die aktuell bestehende Regelung in § 19 des Wohnungsbindungsgesetzes ausreichend und angemessen.

Eine Verlängerung der Nachwirkungsfrist auf einen Zehnjahreszeitraum macht den sozial geförderten Wohnungsbau weiter unattraktiv.

In der Begründung bleibt offen in welcher Anzahl tatsächlich vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen erfolgen. Insbesondere wäre zu fragen, wie lange in den konkreten Fällen die Bindungsfrist ohne vorzeitige Rückzahlung tatsächlich noch bestanden hätte. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass die Förderprogramme des Landes unterschiedliche Laufzeiten der sozialen Bindung vorsehen.

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

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

Die beantragte Verlängerung der Nachwirkungsfrist auf 10 Jahre kann sich nur bei Fallgestaltungen mit langen Laufzeiten überhaupt auswirken. Tatsächlich jedoch halten gerade Unternehmen mit kommunaler Beteiligung einen großen Teil sozial gebundener Bestände. Hier haben die Kommunen bereits hinreichend Einfluss auf die Geschäftspolitik dieser Unternehmen, sodass eine gesetzgeberische, weitere Einschränkung aller Eigentümerrechte nach der Begründung des Antrages gerade nicht geboten ist.

Sofern in Einzelfällen eine vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens erfolgen sollte, ist eine Nachwirkungsfrist von fünf Jahren nach unserer Einschätzung ausreichend.

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

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer

Haus & Grund Hessen

Haus & Grund Hessen, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Postfach 31 29
65021 Wiesbaden

Haus & Grund Hessen
Landesverband der Hessischen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Ihr Zeichen I. A 2.4
Ihre Nachricht vom 1. Oktober 2020
Unsere Zeichen St/Eh
Datum 06. November 2020

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme

zu dem

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes – Drucks. 20/3460 –

bedanken wir uns.

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen verfügen über rund 2,5 Millionen Wohnungen, also über mehr als 85,4 Prozent des gesamten hessischen Wohnungsbestandes. Sie investieren jährlich über 7,1 Milliarden Euro in ihre hessischen Immobilien. Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich rund 135.000 Arbeitsplätze in Hessen. Private Vermieter sorgen für sichere Bestandsmieten - die Miethöhe bei ihnen liegt im Durchschnitt 2,76 % unter der örtlichen Vergleichsmiete. In zwei von drei

Telefon 0 69 / 72 94 58
Telefax 0 69 / 17 26 35
Anschrift Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main
info@hausundgrundhessen.de
www.hausundgrundhessen.de

Mietverhältnissen bei privaten Vermietern findet im laufenden Mietverhältnis keine Mieterhöhung statt. 23,9 % der Mietverhältnisse laufen seit mehr als 10 Jahren ohne Mieterhöhung, in 22,6 % wird ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete erhöht.

Haus & Grund Hessen ist mit fast 65.000 Mitgliedern und 80 angeschlossenen Ortsvereinen der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen.

Einleitung

Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Gemeinsam mit der Gewährung von Wohngeld zur Stärkung der Mietzahlungsfähigkeit ist sie ein wichtiger Aspekt der Wohnraumförderung. In Folge der Föderalismusreform im Jahr 2006 hat Hessen ein eigenes Wohnraumfördergesetz erlassen, das mit den o.g. Zielen übereinstimmt.

Das Gesetz regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum durch das Land Hessen.

Mit der Förderzusage werden Bindungen in Form von Mietpreis- und Belegungsbindungen an dem geförderten Wohnraum begründet, § 14 Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWoFG). Die Dauer der Bindungen richtet sich nach der in der Förderzusage festgelegten Frist. Erfolgt die Förderung durch ein Darlehen und wird das Darlehen vorzeitig freiwillig zurückgezahlt, beträgt die Dauer der Bindungen nach der Rückzahlung fünf Jahre (Nachwirkungsfrist), längstens bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen, s. § 19 Abs. 1 HWoFG.

Mit dem Wegfall der Bindungen entfallen Mietpreis- und Belegungsbindungen, so dass dieser Wohnraum dem freifinanzierten Wohnraum gleichgestellt wird, wobei Bestandsmieter durch die Mietrechtskappungsgrenze geschützt bleiben. Dies hat Auswirkungen auf die Mieterauswahl und die Entwicklung der Miethöhe für den vermieteten Wohnraum.

Angesichts des vorliegenden Gesetzentwurfs stellt sich die Frage, ob eine Verlängerung der Nachwirkungsfrist wohnungs- und wirtschaftspolitisch sinnvoll ist.

Gesamtbeurteilung

Haus & Grund Hessen sieht den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes – Drucks. 20/3460 – kritisch.

Wohnungs- und wirtschaftspolitische Auswirkungen

Grundsätzlich stellt sich die Frage nach der Förderung weiterer Sozialwohnungen, denn die Nachteile der Objektförderung, mithin des sozialen Wohnungsbaus überwiegen in den Augen unseres Verbandes.

Zunächst sei natürlich auf die sog. Fehlbelegungsquote verwiesen, d.h. den Anteil derjenigen Haushalte, die im laufenden Mietverhältnis die Einkommensgrenzen überschritten haben und daher gegenwärtig kein Anrecht (mehr) auf eine Sozialwohnung hätten. Zwar beziffert das Wirtschaftsministerium die Quote der Haushalte, die Fehlbelegungsabgabe zahlen müssen für das Jahr 2017 mit lediglich 13%, räumt aber ein, dass diese Zahl nur weniger als ein Viertel aller Gemeinden in Hessen abbildet, zudem wird die Abgabe erst ab einer Überschreitung der Einkommensgrenzen von mehr als 20 % erhoben. Es bleibt also eine unbekannte Anzahl an Fällen im Dunklen.

Damit verbunden zeigt sich, dass die Förderung für die Haushalte oftmals nur vorübergehender Natur ist. Für diese Fälle wäre eine Subjektförderung, über das bereits genutzte Wohngeld, die bessere, weil letztlich günstigere Variante für die öffentliche Hand.

Zudem ist der Bau von Sozialwohnungen, gerade in den Ballungsgebieten, enorm teuer geworden, da nur noch wenig Flächen für den Bau zur Verfügung stehen. Eine Sozialwohnung kostet den Staat 30.000 bis 50.000 € an verlorenen Zuschüssen. Mit dem Bau oftmals verbunden sind auch Folgeprobleme, wie fehlende Akzeptanz und Widerstand der bereits ansässigen Wohnbevölkerung, sowie hohe Folgekosten für Infrastruktur.

In diesem Umfeld die Anreize zum Bau von Sozialwohnungen weiter zurückzufahren dürfte die Beteiligten vor ein kaum noch zu lösendes Dilemma stellen: Die kostendeckende Herstellung von sozial gefördertem Wohnraum bei einer zusätzlich verlängerten Nachwirkungsfrist auch im Falle freiwillig zuvor zurückgezahlter Darlehen.

Schon derzeit werden bspw. in Frankfurt Investoren, die Wohnungen bauen wollen, dazu verpflichtet einen Anteil von 30 % geförderten Wohnungen zu errichten. Die Errichtung dieser geförderten Wohnungen wird regelmäßig über die restlichen 70% der entstandenen Wohnungen quersubventioniert.

Der Wohnungserwerb würde in der Konsequenz für alle außer den nach § 5 HWoFG Berechtigten teurer.

Wir bitten unsere Anregungen bei den Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Streim
Vorsitzender

STADT FRANKFURT AM MAIN DER MAGISTRAT

Amt für Wohnungswesen

Stadtverwaltung (Amt 64), 60322 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Auskunft erteilt: Herr Keck
Zimmer: 913
Telefon Durchwahl: (0 69) 2 12 - 35397
Fax: (0 69) 2 12 - 48836
E-Mail: ulrich.keck@stadt-frankfurt.de
Ihre Nachricht / Ihre Zeichen: vom 01.10.2020
Unsere Zeichen: 64.3
Datum: 02. 11. 2020

Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen; Ihr Zeichen I A 2.4

Gesetzentwurf
Fraktion der SPD
Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes
– Drucks. 20/3460 –

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Reduzierung der Nachwirkungsfrist von 10 auf 5 Jahre, gekoppelt mit dauerhaft niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt und rasant steigenden Miet- und Immobilienpreisen, hat in Frankfurt am Main eine Welle an vorzeitigen Tilgungen ausgelöst.

Die für die Eigentümer günstige Regelung von nur 5 Jahren Nachwirkungsfrist hat zu der enormen Zahl von bisher 4.692 vorzeitig abgelösten Wohnungen in Frankfurt geführt. Dies entspricht rund 20 % des Altbestands nach dem II. WoBauG. Die Bindungsenden sind teilweise bereits eingetreten oder erfolgen bis 2025. Hinzu kommt der Wegfall weiterer Sozialwohnungen, die aufgrund der regulären Tilgung das planmäßige Ende der Sozialbindung erreicht haben.

Der Wohnungsbestand für sozialwohnungsberechtigte Haushalte in Frankfurt am Main sinkt trotz weitreichender Gegenmaßnahmen stetig. Die Auswertungen zeigen, dass die abschmelzenden Bestände unter den aktuell ungünstigen Rahmenbedingungen weder durch die Neubauförderung (452 Wohnungen in besagtem Zeitraum) noch durch das in Frankfurt am Main erfolgreich etablierte Programm für den Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen (2.163 Wohnungen) ausgeglichen werden können.

.../ 2

Hausanschrift: Adickesallee 67/ 69, 60322 Frankfurt am Main, RMV-Haltestelle Miquel-Adickesallee / Polizeipräsidium
Telefon: (0 69) 212 - 34 742, Telefax (0 69) 212 - 37 948, E-Mail: info.amt64@stadt-frankfurt.de
Internet: www.wohnungsamt.frankfurt.de

Zusätzlich verzichtete der Gesetzgeber durch die Verkürzung der Nachwirkungsfrist ohne Ausgleich auf die Sozialbindung für die Dauer von 5 Jahren. Möchte die Stadt Frankfurt am Main das Defizit durch den Erwerb eines Belegungsrechts ausgleichen, entstehen für eine Wohnung mit 65 qm[i] für den Zeitraum von 5 Jahren beispielsweise Kosten von rund 14.000 €[ii]. Der Schaden lässt sich somit für Frankfurt modellhaft auf mindestens 65 Mio. € beziffern, wobei der Verlust der Belegungsrechte hierbei unter sozialstaatlichen Gesichtspunkten wesentlich schwerer wiegt.

Als Gründe der vorzeitigen Ablösung öffentlicher Darlehen sollten jedoch nicht ausschließlich die günstigen Kapitalmarktzinsen gesehen werden. Frankfurt am Main zählt seit 1974 zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Aus Gesprächen mit den hiesigen Eigentümerinnen und Eigentümern ist uns bekannt, dass ohne die Mietpreis- und Belegungsbindung wesentlich höhere Mieten erzielt und die Vermietungsentscheidung unmittelbar und ohne Rücksicht auf das Einkommen und die Wohnungsgröße getroffen werden können. Die Eigentümerinnen und Eigentümer versprechen sich von der vorzeitigen Rückzahlung daher eine weitaus größere Rentabilität und Flexibilität in ihren Beständen.

Wir unterstützen daher den Gesetzentwurf zur Verlängerung der Nachwirkungsfrist auf die wie zuvor gültigen 10 Jahre. Die Änderung des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes wird analog der beabsichtigten Änderung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Meier-Sienel)
Ltd. Magistratsdirektorin

---

[i] Die Wohnfläche der in Frankfurt am Main angekauften Wohnungen beträgt durchschnittlich 65 qm.
[ii] Beispielrechnung anhand der durchschnittlichen OVM von 7,75 €/qm und der Fördermiete von 5,00 €/qm (65 * 2,75 * 12 * 5 Jahre). Zusätzlich wird Eigentümern eine Aufwandspauschale i.H.v. 10 € je qm/Jahr ausgeschüttet.

#Mietenwahnsinn-Hessen
mail:kontakt@mietenwahnsinn-hessen.de
web: mietenwahnsinn-hessen.de

An:
Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

13. November 2020

Stellungnahme des Bündnisses #Mietenwahnsinn-Hessen zum SPD-Antrag „Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes" (Drucksache 20/3460)

Sehr geehrte Frau Wissler, sehr geehrte Frau Schnier, sehr geehrte Ausschussmitglieder,

zunächst einmal bedankt sich das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen für die Gelegenheit, zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes (Drucks. 20/3460) Stellung nehmen zu können.

Der von der SPD-Fraktion vorgelegte Gesetzentwurf will das Hessische Wohnraumfördergesetz dahingehend verändern, dass die Nachwirkungsfrist bei einer vorzeitigen Tilgung eines Förderdarlehens auf zehn Jahre verlängert wird. Das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen begrüßt diesen Gesetzesentwurf ausdrücklich, weil dadurch die vorzeitige Zurückzahlung eines Förderdarlehens durch den Darlehensnehmer an Attraktivität verliert und die Bindungen von Sozialwohnungen deutlich verlängert wird.

Bei Betrachtung der Entwicklungen auf dem hessischen Wohnungsmarkt in den letzten Jahren spricht sich unser Bündnis jedoch für eine deutliche Erweiterung der Nachwirkungsfrist, über die von der SPD-Fraktion im Gesetzentwurf vorgeschlagenen 10 Jahre hinaus, aus. In anderen Bundesländern, wie z.B. in Berlin, liegt die Nachwirkungsfrist bei über 10 Jahren. Wir fordern daher eine weitere Verlängerung der Nachwirkungsfristen. Das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen spricht sich darüber hinaus dafür aus, dass Sozialwohnungen künftig auch dauerhaft Sozialwohnungen bleiben.

Das Bündnis kommt zu dieser Einschätzung, weil sich der Bestand der Sozialwohnungen in Hessen seit Anfang der 1990er Jahre um mehr als 61% verringert hat: Die Zahl gebundener Mietwohnungen in Hessen sank von 205.907 in 1991 auf 79.728 zu Ende des Jahres 2019. Der vorgelegte Gesetzentwurf bzw. die von uns vorgeschlagenen Veränderungen tragen dazu bei, Sozialwohnungen länger zu erhalten und damit den Schwund von Sozialwohnungen und die Verdrängung von einkommensschwächeren Menschen zu verlangsamen.

Aus Sicht des Bündnisses reicht diese Gesetzesänderung aber bei weitem nicht aus, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Hessen nur annähernd gerecht zu werden. Wir fordern, dass der Schwund an Sozialwohnungen in Hessen mit zusätzlichen öffentlichen Mitteln gestoppt werden muss. Aus unserer Sicht ist es notwendig, dass jährlich 10.000 zusätzliche Sozialwohnungen durch Neubau bzw. Ausweitung oder Rückkauf von Belegrechten geschaffen bzw. erhalten werden.

Weiter spricht sich das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen für die Einführung einer „Neuen Wohngemeinnützigkeit" als Alternative zur renditeorientierten Wohnungswirtschaft aus. So kann die soziale Zweckbindung dauerhaft gesichert werden und durch steuerliche Förderung, Privilegien bei der Grundstücksvergabe, öffentliche Zuschüsse und Kredite befördert werden. Im Gegenzug zu diesen Privilegien sollten zukünftig gemeinnützige Unternehmen zu Gewinnbeschränkungen, einer Orientierung der Mieten an den tatsächlichen Kosten, dauerhaften Preis- und Belegungsbindungen, einer Zweckbindung des Vermögens sowie zur Anwendung von Tarifverträgen und Mitbestimmung der Mieter*innen verpflichtet werden. Weiter vertreten wir die Auffassung, dass sich landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften an solchen Regelungen orientieren sollten und sich somit konsequent am Ziel der sozialen Wohnraumversorgung für alle Menschen in Hessen verpflichtet sehen sollten.

Mit freundlichen Grüßen

Annette Wippermann

Lars Lauer

(für das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen)

Das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen ist ein Zusammenschluss von mehr als 40 Mieter*innen-Vereinen und -Initiativen, Wohlfahrtsverbänden, Gewerkschaften, Studierendenvertretungen und anderen Gruppen. Es hat sich 2018 im Vorfeld der Landtagswahl gegründet und fordert einen Kurswechsel in der Wohnungspolitik, bei der die Interessen der Mieter*innen im Vordergrund stehen.

Bad Homburg

Postanschrift: Stadtverwaltung 61343 Bad Homburg v. d. Höhe

Hessischer Landtag
Die Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

E-Mail: H.Schnier@ltg.hessen.de
E-Mail: M.Eisert@ltg.hessen.de

Der Magistrat
Fachbereich Jugend, Soziales und Wohnen
- Wohnen -

Rathaus - Rathausplatz 1
Bad Homburg v. d. Höhe
Ansprechpartner*in: Ricarda Müller-Grimm
Geschoss/Zimmer: 3. OG./ 317
Telefonzentrale: 06172 / 100-0
Telefon direkt: 06172 / 100-5080
Telefax: 06172 / 100-75080
E-Mail: ricarda.mueller-grimm@bad-homburg.de

Gz.: 50.1/50.8.01.0009-0001 13.11.2020
Ihr Az.: I A 2.4

Anhörung zum Gesetzesentwurf der Fraktion der SPD für ein Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes (Drucks. 20/3460)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Vorsitzende,

zunächst möchten wir uns für die Gelegenheit bedanken, zum Gesetzesentwurf zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes Stellung nehmen zu können.

Wir begrüßen die Absicht des vorgelegten Gesetzesentwurfs, dass die Nachwirkungsfrist im Falle einer vorzeitigen Tilgung des Förderdarlehens wieder zehn anstelle von fünf Jahren beträgt.

Nach der Verkürzung der Frist von zehn auf fünf Jahre haben in den vergangenen Jahren verschiedene Wohnungsunternehmen die Darlehen vorzeitig zurückgezahlt und damit den Rückgang kommunaler Belegungsrechte weiter beschleunigt. Eine Nachwirkungsfrist von zehn Jahren gibt den Kommunen eine bessere Planungssicherheit bei dem derzeitigen angespannten Wohnungsmarkt für bezahlbaren Wohnraum.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ricarda Müller-Grimm

WIESBADEN

An die Vorsitzende des
Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Frau Janine Wissler

per E-Mail:
h.schnier@ltg.hessen.de
m.eisert@ltg.hessen.de

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

9. November 2020

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen; Gesetzentwurf der Fraktion der SPD - Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes - Drucksache 20/3460 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich mich für die Möglichkeit einer Stellungnahme zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes, hier speziell die Änderung der Nachbindungsfrist, bedanken.

Im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt im Rhein-Main-Gebiet, die bekannte Wohnungsknappheit und die gleichbleibend hohen Bewerberzahlen für öffentlich geförderten Wohnraum zum Beispiel in Wiesbaden, unterstütze ich die Verlängerung der Nachbindungsfrist von 5 auf 10 Jahre explizit.

Die Situation in der Vermittlung von Sozialwohnungen in Wiesbaden stellt sich wie folgt dar: Gerade kleine Haushalte mit einer Person und große Familienhaushalte mit vier und mehr Personen haben nur geringe Chancen, einen Wohnungsvorschlag zu erhalten. Die Wartezeiten betragen hier teilweise mehrere Jahre, bis es zu einer Vermittlung kommen kann. Die durchschnittliche Wartezeit über alle Haushaltsgrößen beträgt mehr als 12 Monate.

Die Suche nach Wohnraum wird insbesondere für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem und mittlerem Einkommen auf dem freien Wohnungsmarkt zunehmend schwieriger. Vermieter sind kaum noch bereit, Haushalte mit Sozialleistungsbezug, Schufa-Einträgen und anderen Vermittlungshemmnissen in Betracht zu ziehen. Und auch ohne diese Hemmnisse ist es mehr als schwierig, eine Wohnung auf dem freien Markt zu finden.

Durch den prognostizierten Bevölkerungsanstieg im Rhein-Main-Gebiet ist eine Trendwende nicht abzusehen.

Wir stellen fest, dass alleine in den Jahren 2017 - 2020 insgesamt rd. 970 Wohneinheiten durch vorzeitige Bindungsablösung nicht mehr zur Belegung zur Verfügung standen. Bei einem Gesamtbestand von 9.500 Sozialwohnungen (2019) sind dies 10 % aller öffentlich geförderten Wohnungen in Wiesbaden.

Konradinerallee 11
65189 Wiesbaden
Telefon: 0611 31-2170 / 31-2169
Telefax: 0611 31-3950
E-Mail: Dezernat.VI@wiesbaden.de

Man kann deutlich erkennen, dass die Änderung der Nachbindungsfrist von 10 auf 5 Jahre zu Beginn des Jahres 2013 zu einer vermehrten vorzeitigen Ablösung von Darlehen geführt hat. In den vorhergehenden Jahren wurde von der Möglichkeit der vorzeitigen Darlehensablösung nur vereinzelt Gebrauch gemacht.

Die Verkürzung der Nachbindungsfrist hat somit dazu geführt, dass eine große Zahl an Bindungen vorzeitig verloren ging. Dadurch wurde der ohnehin bereits bestehende erhebliche Druck auf das öffentlich geförderte Segment verstärkt. Der Erhalt der Belegungsbindungen bis zum regulären Ablaufdatum wäre mehr als wünschenswert gewesen.

Eine Kompensation kann - als zeitnahe Variante - zum einen dadurch erfolgen, dass mit erneutem Einsatz öffentlicher Mittel Bindungen neu erworben werden.

Die andere Möglichkeit ist der Wohnungsneubau. Die Stadt Wiesbaden unternimmt große Anstrengungen zum Neubau geförderter Mietwohnungen. Neben Maßnahmen im Bestand und der Nutzung vorhandenen Baurechts werden neue Baugebiete entwickelt, bei denen eine Quote im geförderten Wohnungsbau von 22 % beziehungsweise 30 %, sofern es eine städtische Wohnungsgesellschaft betrifft, sichergestellt wird.

Dennoch sind die im großen Maße auslaufenden Bindungen nur schwer und mit eher mittelfristigem Zeithorizont zu kompensieren.

Daher möchte ich abschließend nochmals bekräftigen, dass ich es für dringend angezeigt halte, die Nachwirkungsfrist wieder auf 10 Jahre festzulegen. Angesichts der Gesamtsituation im südhessischen Ballungsraum kann dies als ein wichtiger Baustein dazu beitragen, die Anspannung am Wohnungsmarkt zu verringern und den Druck auf das Segment bezahlbarerer Mietwohnungen etwas zu entlasten.

Nicht ohne Grund sehen die aktuellen Förderrichtlinien des Landes Hessen zur Sozialen Mietwohnraumförderung unter anderem 25-jährige Mietpreis- und Belegungsbindungen vor und bieten - um das Interesse an langfristigen Bindungen zu steigern - erhebliche Finanzierungszuschüsse (30 % des Förderdarlehens) aus öffentlichen Mitteln an. Es bietet sich an, die gesetzliche Nachwirkungsfrist mit der vorgeschlagenen Verlängerung in die gleiche Richtung wirken zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Schnier, Heike (HLT)

Von: Gregor Weil <Weil@haus-grund.org>
Gesendet: Montag, 16. November 2020 11:49
An: Schnier, Heike (HLT); Eisert, Martina (HLT)
Cc: Jens Jacobi; Nikolaus Jung
Betreff: Stellungnahme Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. zum Gesetzentwurf der Fraktion SPD – Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes - Drucks. 20/3460

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag vonHerrn Nikolaus Jung (Geschäftsführer Presse- und Öffentlichkeitsarbeit) bedanken wir uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem

Gesetzentwurf
Fraktion der SPD
Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes
– Drucks. 20/3460 –

Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. bewertet den vorgelegten Gesetzentwurf zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes der Fraktion der SPD kritisch.

In der kritischen Bewertung schließt sich Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. vollumfänglich den Ausführungen der Stellungnahme von Haus & Grund Hessen vom 6. November 2020 zu dem Gesetzentwurf an.

Mit freundlichen Grüßen

Gregor Weil

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

Gregor Weil
Rechtsanwalt und Geschäftsführer
Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt
Mobil: (0160) 8807029
Telefon: (069) 95 92 91-26

NEU Das Online-Portal für Immobilien-Eigentümer Jetzt testen

HESSEN

VERBAND WOHNEIGENTUM
Einfach gut leben!

Verband Wohneigentum Hessen e.V. · Neuhausstraße 22 · 61440 Oberursel

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Wohnen
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

9. November 2020

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen des Hessischen Landtags
Gesetzentwurf Fraktion der SPD
Gesetz zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes – Drucks. 20/3460 –

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu o. g. Gesetzesentwurf.

Der Verband Wohneigentum Hessen e.V. vertritt als gemeinnütziger Verbraucherschutzverband die Interessen der selbstnutzenden Wohneigentümer und derer, die den Wunsch haben, künftig Wohneigentum zu erwerben.
Die Kosten für Bauen und Wohnen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Das gilt sowohl für die Preise von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wie auch für die Mieten. Eine angemessene Wohnraumversorgung mit bezahlbarem Wohnraum insbesondere in den Ballungsräumen ist ein wohnungspolitisches Ziel, das von uns unterstützt wird.

Der Anteil an Sozialwohnungen hat deutlich abgenommen und kann durch Neubaumaßnahmen im sozialen Wohnungsbau nicht kompensiert werden. Für eine Verstetigung der sozialen Wohnraumversorgung wird der Antrag der SPD-Fraktion zur Verlängerung der Belegungsbindung bei vorzeitiger Darlehenstilgung unterstützt.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Schreiber
Landesvorsitzender

Heinz-Jürgen Quooß
Geschäftsführe

Verband Wohneigentum Hessen e.V.
Vereinsregister-Nr. 527 · Neuhausstraße 22 · 61440 Oberursel
Telefon: 06171-21811 · Fax: 06171-25737 · hessen@verband-wohneigentum.de · www.verband-wohneigentum.de/hessen
Taunus-Sparkasse Oberursel · IBAN DE95 5125 0000 0068 0000 84, Postbank Frankfurt IBAN DE65 5001 0060 0022 2606 08

Stellungnahme

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

zum Gesetzentwurf der SPD-Fraktion zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes (Drucks. 20/3460)

Vorbemerkung

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft vertritt 200 öffentliche, kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 400.000 Wohnungen. Diese Unternehmen stehen wie keine anderen für sozial orientiertes Wohnen. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,45 €/m² in Hessen bieten sie ein bezahlbares Zuhause für eine Vielzahl von Menschen. Als ihren Auftrag verstehen Sie auch und gerade die Bereitstellung von Wohnungen für Menschen, die Schwierigkeiten haben, auf dem freien Markt eine Wohnung zu erhalten. Die Mitglieder im VdW südwest bauen und halten den Großteil der geförderten Wohnungen in Hessen, rund 83 Prozent.

Änderungen im Wohnraumfördergesetz haben daher auch immer unmittelbar Auswirkungen auf die im VdW südwest organisierten Wohnungsunternehmen. Bei der Gestaltung der Förderpolitik – sei es bei den gesetzlichen Grundlagen oder den Richtlinien zur Umsetzung dieser Grundlagen – bringt sich der Verband seit Jahren konstruktiv in den politischen Prozess ein. Stellungnahmen und politische Forderungen orientieren sich immer am Machbaren und vor allem an der Leitfrage, durch welche Maßnahmen das Angebot an bezahlbaren, modernen und qualitativ hochwertigen Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung erhöht werden kann.

Mit dem vorliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes möchte die SPD-Fraktion im Hessischen Landtag die in § 19 Wohnraumfördergesetz geregelte Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen nach der vorzeitigen freiwilligen Rückzahlung von Förderdarlehen, die sogenannte Nachwirkungsfrist, von fünf auf zehn Jahre verlängern. Die SPD-Fraktion begründet ihren Gesetzentwurf damit, dass die Situation auf den Kapitalmärkten zu zahlreicher Nutzung der Möglichkeit der frühzeitigen Ablösung von Förderdarlehen führt und daher die Bindungen der betroffenen Wohnungen auslaufen. Als Lösung, um die vorzeitige Ablösung der Förderdarlehen unattraktiver zu gestalten, möchte die SPD-Fraktion die Nachwirkungsfrist von fünf auf zehn Jahre verlängern.

Den vorliegenden Gesetzentwurf der SPD-Fraktion zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes lehnt der VdW südwest ab, da dieser in der Sache unnötig ist, die Sanierung und energetische Modernisierung gerade des älteren Wohnungsbestandes erheblich erschwert und verzögert und somit die Erreichung der Klimaschutzziele ernsthaft gefährdet.

Begründung

1. Richtig ist, dass die Zahl der gebundenen Wohnungen seit Jahren teilweise stark rückläufig ist. Das wird allerdings nicht in erster Linie durch die frühzeitige Ablösung von Förderdarlehen verursacht, sondern in den weit überwiegenden Fällen durch das reguläre Auslaufen von Bindungen gepaart mit der unzureichenden Ausweitung des Angebots an neuen geförderten Wohnungen. Insofern ist schon die dem Gesetzesvorschlag zugrunde liegende Annahme zweifelhaft.

2. In Anbetracht der Ausgestaltung der gegenwärtigen Konditionen der sozialen Wohnraumförderung erscheint der Gesetzesvorschlag vielmehr unnötig. Denn bei den gegenwärtigen Förderkonditionen muss bei einer vorzeitigen Rückzahlung des Förderdarlehens der gesamte Finanzierungszuschuss – in Höhe von bis zu 40 Prozent des Förderdarlehens – sowie der Zinszuschuss des Landes Hessen zurückgezahlt werden. Die vorzeitige Ablösung von Förderdarlehen ist nach den derzeit und auch schon seit einigen Jahre geltenden Förderkonditionen wirtschaftlich unattraktiv und mit Sicherheit kein lohnendes Geschäftsmodell. Deshalb ist es aus Sicht des VdW südwest unnötig, über eine Verlängerung der Nachwirkungsfrist die vorzeitige Rückzahlung dieser Förderdarlehen unattraktiver zu gestalten.

3. Die Schaffung und anschließende Bewirtschaftung von Wohnraum hat einen langfristigen Planungshorizont, der verlässliche Rahmenbedingungen erfordert. Dies ist insbesondere bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum der Fall. Nur wenige Jahre nach der Reduzierung der Nachwirkungsfrist diese wieder auf zehn Jahre zu erhöhen, würde diese Rahmenbedingungen entscheidend verändern und die langfristige Planungssicherheit beeinflussen. Eine Verlängerung der Nachwirkungsfrist dürfte der Einschätzung des VdW südwest zufolge außerdem einen „Kündigungsreflex“ nach sich ziehen, bei dem manche Bestandshalter von geförderten Wohnungen vor Änderung der Nachwirkungsfrist Förderdarlehen in großer Zahl ablösen, um die verlängerte Nachwirkungsfrist zu vermeiden. Dies würde zu einem weiteren Rückgang geförderter Wohnungen führen.

4. Die Schaffung von gefördertem Wohnraum ist eines der Ziele der beim VdW südwest organisierten Wohnungsunternehmen. Unter anderem dieses Bekenntnis haben wir im jüngst veröffentlichten **Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft** (**www.faires-mieteinander.de**) noch einmal besonders bekräftigt. Dem widerspricht jedoch nicht die – sozial verantwortungsvoll durchgeführte – vorzeitige Rückzahlung von Förderdarlehen, wie sie auch mitunter von den bei uns organisierten Wohnungsunternehmen durchgeführt wird. Die Ablösung von Förderdarlehen erfolgt in diesen Fällen nämlich nicht aus Gründen der Profitmaximierung, sie hat vielmehr langfristige strategische Ziele im Blick. Es handelt sich hierbei auch nicht um Darlehen aus den jüngsten Programmen der Wohnraumförderung, sondern in der Regel um Darlehen, die vor langer Zeit aufgenommen wurden und bei denen sehr lange Bindungszeiten gelten, 50 Jahre und mehr, bis hin zu 100 Jahren.

   Wohngebäude haben in der Regel einen ersten Lebenszyklus von rund 30 Jahren, dies wird auch bei der Investitionsplanung zugrunde gelegt. Nach Ablauf dieser 30

Jahre stehen umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen an, um die Gebäude weiterhin in einem guten Zustand zu belassen – lohnenswerte Investitionen für Mieter und Vermieter und Investitionen, die unsere Mitgliedsunternehmen auch tätigen. Die gegenwärtig geltenden Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung tragen diesem Umstand bereits Rechnung. Hier liegt die maximale Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung bei 25 Jahren.

Bei älteren Darlehen mit langen Bindungszeiten ist es jedoch unter Umständen nötig, die Förderdarlehen vorzeitig abzulösen, um die nötigen Investitionen wirtschaftlich verantwortungsvoll und nachhaltig darzustellen. Dies bedeutet aber nicht, dass dort, wo Förderdarlehen vorzeitig abgelöst und Bindungen vorzeitig beendet werden, die Mieten stark erhöht werden. So liegen nach langer Bindungsdauer die Mieten weit unter den ortsüblichen Vergleichsmieten, teilweise 40 Prozent und noch darunter. Eine Anhebung dieser Mieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete dauert unter Geltung der mietrechtlichen Kappungsgrenze von maximal 15 Prozent in drei Jahren über zehn Jahre (da auch die ortsübliche Vergleichsmiete in dieser Zeitperiode steigt). Sprich: Mieterinnen und Mieter sind schon heute bei bestehender Rechtslage und einer Dauer der Nachwirkungsfrist von fünf Jahren vor schnellen Mietsteigerungen geschützt.

Über die skizzierten gesetzlichen Vorgaben hinaus handeln die im VdW südwest organisierten Wohnungsunternehmen nach dem Auslaufen von Mietpreisbindungen weiterhin sozial verantwortlich. So haben sie sich im Kodex freiwillig dazu verpflichtet, die Mieten in laufenden Mietverhältnissen (ohne Modernisierung) im Durchschnitt um maximal 2 Prozent jährlich anzuheben und bei energetischen Modernisierungen Mieterhöhungen von maximal 2 Euro/qm innerhalb von sechs Jahren zu verlangen. Damit bleiben die Unternehmen freiwillig deutlich unterhalb der gesetzlich erlaubten Mieterhöhung von 3 Euro/qm. Auch vor diesem Hintergrund stellt sich eine Verkürzung der Nachwirkungsfrist – mit dem Ziel hohe Mietsteigerungen nach Auslaufen der Mietbindung zu vermeiden – als unnötig dar.

5. Die im VdW südwest organisierte Wohnungswirtschaft steht zu den Klimaschutzzielen der Bundesregierung und leistet schon seit vielen Jahren ihren Beitrag, um diese Ziele zu erreichen. Die Verkürzung der Nachwirkungsfrist würde die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor ernsthaft gefährden und konterkarieren. Denn bei den unter Ziffer 4. genannten Investitionen nach dem ersten Lebenszyklus eines Wohngebäudes handelt es sich häufig auch um energetische Modernisierungen, die aufgrund der Mietbindung erst nach Ablauf der Bindung/Nachwirkungsfrist umgesetzt werden können. Würde nun die Nachwirkungsfrist um fünf Jahre verlängert, müssten energetische Modernisierungsmaßnahmen um mindestens fünf Jahre aufgeschoben werden. Dies würde die Erreichung der sehr ehrgeizigen Klimaschutzziele auf EU-, Bundes- und Landesebene in weite Ferne rücken lassen und kann nicht im Sinne des Gesetzgebers sein!

   Zudem würde sich der ohnehin schon bestehende staatliche Förderbedarf weiter erhöhen. In Hessen ergibt sich nach unseren Berechnungen auf Grundlage von Zahlen der Deutschen Energie-Agentur (dena) ein jährlicher Förderbedarf von mindestens

700 Millionen Euro, um die Klimaschutzziele im Mietwohnungsbestand sozialverträglich, d.h. weitgehend warmmietenneutral, zu erreichen. Eine Einschränkung der wirtschaftlichen Darstellbarkeit von energetischen Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Nachwirkungsfrist würde diese Förderlücke – und damit den staatlichen Zuschussbedarf – weiter vergrößern.

Fazit

Der VdW südwest, der die sozial orientierten Wohnungsunternehmen vertritt, die die ganz überwiegende Zahl der geförderten Wohnungen in Hessen bauen und halten, lehnt die von der SPD-Fraktion in ihrem Gesetzentwurf vorgeschlagene Verlängerung der Nachwirkungsfrist von fünf auf zehn Jahre ab. Bei den aktuellen Programmen der sozialen Wohnraumförderung spielt die Ablösung keine Rolle und ist von diesen bereits jetzt wirtschaftlich unattraktiv gestaltet. Hier würde die Verlängerung der Nachwirkungsfrist keine Änderung bewirken.

Als ein stark negativer Nebeneffekt wird eine Verlängerung der Nachwirkungsfrist jedoch anstehende Sanierungen oder energetische Modernisierungen beeinträchtigen oder gefährden. In diesen Fällen spielt die Ablösung eine Rolle, ist daher wichtig und richtig. Außerdem ist zu befürchten, dass ein „Kündigungsreflex“ ausgelöst wird. Die Bemühungen der Landesregierung zur Schaffung von mehr geförderten Wohnungen, die sich z.B. in der jüngst erfolgten Verbesserung der Förderkonditionen niedergeschlagen haben, würde dadurch konterkariert.

Wir fordern daher, dass die Nachwirkungsfrist in der gegenwärtigen Form beibehalten wird.

Frankfurt, 16. November 2020

DEUTSCHER MIETERBUND
Landesverband Hessen e.V.

Deutscher Mieterbund – Landesverband Hessen e.V. · Adelheidstraße 70 · 65185 Wiesbaden

Per E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de; m.eisert@ltg.hessen.de

Hessischer Landtag
Die Vorsitzende
des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Frau Janine Wissler
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Unser Zeichen: LV/Wn/Ja

Datum: 16. November 2020

Gesetzentwurf Fraktion der SPD
Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes – Drucks. 20/3460 –
Ihr Schreiben vom 1. Oktober 2020, Az.: I A 2.4

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem von Ihnen mit oben genanntem Datum übersandten Entwurf für ein Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes, vorgelegt durch die Fraktion der SPD Hessen – Drucks. 20/3460 – nimmt der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen e.V. wie folgt Stellung:

Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen e.V. begrüßt das Vorhaben, das Wohnraumfördergesetz insoweit zu verändern, als dass die Nachwirkungsfrist bei einer vorzeitigen freiwilligen Rückzahlung von Darlehen, die in § 19 des Wohnungsbindungsgesetzes derzeit fünf Jahre beträgt, wieder auf zehn Jahre verlängert wird.

Dies ist eine Maßnahme, die dazu dient, die vorzeitige Rückzahlung eines Darlehens für den Darlehensnehmer uninteressant zu machen, und die Bindungen von Sozialwohnungen damit verlängern wird.

Für Hessen und in Deutschland insgesamt benötigen wir ein sozialeres Mietrecht. Daher ist eine solche Änderung zu begrüßen. Aus unserer Sicht fehlen hessenweit rund 250.000 bis 300.000 Sozialwohnungen.

Es besteht großer Bedarf, die Wartelisten in den Kommunen sind lang. In den Städten und Gemeinden haben zudem deutlich mehr Haushalte Anspruch auf eine sozial geförderte Wohnung, als über die „Wartelisten" erkennbar. Die Wohnungsmarktlage in den Ballungsgebieten wird sich allen Prognosen nach auch in den nächsten Jahren nicht verbessern, sondern drastisch verschärfen, zumal im bezahlbaren Bereich ohnehin nicht genügend Wohnungen zur Verfügung stehen, der Zuzug – vor allem in die Städte – aber weiterhin anhalten wird.

Eine entsprechende Änderung von § 19 des Wohnungsbindungsgesetzes hinsichtlich der Dauer der Bindungsfrist bei freiwilliger Rückzahlung ist daher

DEUTSCHER MIETERBUND
Landesverband Hessen e.V.

Vorsitzender:
Gert Reeh

Verbandsdirektorin:
Eva-Maria Winckelmann

Adelheidstraße 70
65185 Wiesbaden

Tel.: 0611 4114050
Fax: 0611 41140529

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

Gläubiger-Identifikationsnummer:
43ZZZ00000190380

Vereinsregister-Nr. 22 VR 1290
Amtsgericht Wiesbaden

aus unserer Sicht ein weiterer Schritt zur Verbesserung des Mieterschutzes. Allerdings würden wir es noch mehr begrüßen, wenn die Belegbindungen noch weiter verlängert würden, beispielsweise auf 30 Jahre oder - noch besser - unbefristet wären.

Wenn man die Entwicklungen des Bestandes von Sozialwohnungen innerhalb der letzten 30 Jahre verfolgt, so stellt man sofort fest, dass sich der Bestand drastisch verringert hat. Betrug er noch in den 90-iger Jahren des früheren Jahrhunderts mehr als 250.000 Wohnungen, so hat sich der Bestand der Sozialwohnungen in Hessen auf einen traurigen Tiefpunkt zum Ende des Jahres 2019 auf unter 80.000 reduziert. Dies ist eine Entwicklung die dringend umgekehrt werden muss. Es sind daher alle notwendigen Schritte einzuleiten, die dazu beitragen, Sozialwohnungen länger in der Bindung zu halten, um damit eine weitere Abnahme zu verhindern und eine Verdrängung von sozial benachteiligten Menschen auf dem Wohnungsmarkt zu verhindern.

Zentrales Ziel der hessischen Wohnraumförderung muss die dauerhafte und sichere Versorgung der Menschen mit Wohnraum sein, auch mit solchen Wohnungen, die für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen bezahlbar sind. Daher müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die die Erhaltung langfristig bezahlbarer Wohnungen sichern und Mietpreis- und Belegungsbindungen für lange Zeit ermöglichen. Um dies zu realisieren, müssen daher auch Nachwirkungsfristen ausreichend lang sein.

Darüber hinaus muss alles dafür getan werden, dass zukünftig wieder vermehrt Sozialwohnungen geschaffen werden. Dazu reicht es aber nicht aus, allein Bindungsfristen zu verlängern und Bindungsrechte hinzuzukaufen, auch wenn hierfür vermehrt Geld zur Verfügung steht, sondern es müssen dringend auch neue Sozialwohnungen geschaffen werden. Es bedarf daher eines umfangreichen öffentlichen Wohnungsbauprogramms, mit welchem sichergestellt ist, dass die fehlenden Sozialwohnungen entstehen können. Wir gehen davon aus, dass dies mindestens 10.000 bis 15.000 pro Jahr sein müssen, insgesamt in den nächsten 20 Jahren rund 250.000 bis 300.000. Dazu passt es nicht, dass durch eine vorzeitige Rückzahlung von Darlehen die hierfür betroffenen Wohnungen früher ihre Bindung verlieren und auf dem freien Wohnungsmarkt dann mit der Vermietung dieser erheblich höhere Mieten gefordert werden können. Wenn man bedenkt, dass gerade die einkommensschwachen Haushalte häufig mehr als 50 % ihres Einkommens für Miete und Nebenkosten aufbringen müssen, ist es umso wichtiger, hier gegenzusteuern, um diese Entwicklungen zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen

Deutscher Mieterbund
Landesverband Hessen e.V.

Gert Reeh
1. Vorsitzender

Eva-Maria Winckelmann
Verbandsdirektorin

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Neue Wohnraumhilfe gGmbH Elisabeth-Selbert-Str. 26 64289 Darmstadt

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Per E-Mail an: h.schnier@ltg.hessen.de, m.eisert@ltg.hessen.de

16. November 2020

Stellungnahme der Neuen Wohnraumhilfe zum SPD-Antrag „Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes" (Drucksache 20/ 3460)

Sehr geehrte Frau Wissler, sehr geehrte Ausschussmitglieder,

vielen Dank für die Gelegenheit, als Neue Wohnraumhilfe gGmbH zum SPD-Antrag „Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes" Stellung nehmen zu können. Gerne nehmen wir im folgenden Stellung und weisen dabei daraufhin, dass die hier vorliegende Stellungnahme in Zusammenarbeit mit unserem Spitzenverband, dem Paritätischen Hessen, erarbeitet wurde.

Der vorliegende Gesetzesentwurf zielt darauf ab, dass die Nachwirkungsfrist bei einer vorzeitigen Tilgung eines Förderdarlehens im Hessischen Wohnraumfördergesetz auf zehn Jahre verlängert wird. Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH begrüßt das Anliegen sehr, diese Nachwirkungsfrist deutlich zu erhöhen, spricht sich aber gemeinsam mit dem Paritätischen Hessen für eine deutlichere Erweiterung dieser Nachwirkungsfrist aus. Dies ist durchaus möglich, hat doch beispielweise Berlin eine Nachwirkungsfrist von 12 Jahren. Aus unserer Perspektive sollten Sozialwohnungen zukünftig dauerhaft preisgebunden sein.

Begründen möchten wir unsere Auffassung von einer deutlich auf über 10 Jahre zu verlängernden Nachwirkungsfrist mit einem Blick in regionale Daten an unserem Wirkungsort, der Wissenschaftsstadt Darmstadt[1]. Seit dem 1.1.1993 hat sich der Bestand in Darmstadt von damals 12.059 geförderten Wohnungen auf aktuell 5.460 geförderten Wohnungen verringert. Dies entspricht einem Rückgang von fast 55 Prozent. Dieser Rückgang ist auf einem vergleichbaren Niveau mit dem Rückgang im gesamten Bundesland Hessen. Getrieben wird diese Entwicklung von auslaufenden Preisbindungen bei gleichzeitig zu wenigen neu gebauten oder erworbenen preisgebundenen Wohnungen. Allein in Darmstadt sind 2.558 Haushalte

[1] Das Datenmaterial erhielten wir mit freundlicher Unterstützung der Wohnungsdezernentin und des Wohnungsamtes der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

ohne eine Sozialwohnung, obwohl diese Menschen darauf Anspruch hätten. Will man das Problem der Unterversorgung auf lange Sicht lösen, muss trotz vorbildlicher Anstrengungen der Kommune eine Unterstützung auf Landesebene geschaffen werden, bspw. dadurch, dass geförderte Wohnungen so lange nur irgend möglich preisgebunden bleiben, im Optimalfall für immer.

Weiter möchten wir gerne darauf hinweisen, dass die von der SPD beantragte Gesetzesänderung bei Weitem nicht ausreicht, um dem riesigen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Darmstadt und im gesamten Bundesland Hessen zu decken, sondern nur ein kleiner Beitrag zur Wohnraumversorgung von Menschen mit geringem Einkommen bedeutet.

Wir wünschen uns daher, dass der Schwund an Sozialwohnungen in Hessen mit zusätzlichen öffentlichen Mitteln gestoppt wird. Aus unserer Sicht ist es notwendig, dass jährlich 10.000 zusätzliche Sozialwohnungen in Hessen durch Neubau bzw. Ausweitung oder Rückkauf von Belegrechten geschaffen bzw. erhalten werden.
Wir halten es daher für notwendig, dass die Fraktionen des hessischen Landtags, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum ernsthaft angehen und die hessische Wohnungspolitik am strategischen Ziel der sozialen Wohnraumversorgung auszurichten. Denn Wohnungspolitik ist immer auch Sozialpolitik. Nur so kann erreicht werden, dass alle Menschen in Hessen mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden. Die Fakten zum Wohnungsmarkt, sowie unsere Erfahrungen mit Zielgruppen der sozialen Arbeit, die beim derzeitigen Mangel an Wohnraum besonders große Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben, zeigen, dass dies eine dringende Notwendigkeit ist.

Mit freundlichen Grüßen

Doreen Petri

Neue Wohnraumhilfe gGmbH
Elisabeth-Selbert-Str. 26
64289 Darmstadt

Telefon 06151/78077-0
Fax: 06151/78077-66
kontakt@neue-wohnraumhilfe.de
www.neue-wohnraumhilfe.de

IBAN: DE82 5085 0150 0000 6201 49
IBAN-BIC: HELADEF1DAS
Amtsgericht Darmstadt HRB 6069
Steuer-Nr. 007 250 42457

Geschäftsführerin:
Doreen Petri
Aufsichtsratsvorsitzende:
Daniela Wagner, MdB

PARITÄTISCHES QUALITÄTSSIEGEL QUALITÄT GEPRÜFT
DER PARITÄTISCHE UNSER SPITZENVERBAND

DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V.

Hauptgeschäftsstelle Frankfurt
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt am Main
Tel.: 069 5601057-0
Fax: 069 568940

www.mieterschutzverein-frankfurt.de

info@msv-frankfurt.de

Sprechstunden nach Vereinbarung

Kurzauskunft für Mitglieder:
Tel. 069 5601050
Mo bis Fr 11:00 – 12:00 Uhr
Mo bis Do 16:00 – 17:00 Uhr
Fr 15:00 – 16:00 Uhr

Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE68ZZZ00000182851
UST-ID DE114111240

Eingetragen beim Amtsgericht
Frankfurt am Main: VR 6855

Postbank Frankfurt am Main
IBAN: DE29 5001 0060 0009 0096 01
BIC: PBNKDEFF

DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339 | 60320 Frankfurt

Per E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de;
m.eisert@ltg.hessen.de

Hessischer Landtag
Die Vorsitzende
des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Frau Janine Wissler
Schlossplatz 1 - 3
65183 Wiesbaden

Frankfurt, 16.11.2020

Stellungnahme des DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V. zum SPD-Antrag „Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes" (Drucksache 20/3460), Ihr Schreiben vom 01. Oktober 2020

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes (Drucks. 20/3460) Stellung nehmen zu können.

Nach dem vorgelegten Gesetzentwurf soll das Hessische Wohnraumfördergesetz dahingehend verändert werden, dass bei einer vorzeitigen Tilgung eines Förderdarlehens die Nachwirkungsfrist auf zehn Jahre verlängert wird.

Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum gehören zu den zentralen Aufgaben der Politik. Insbesondere in den angespannten Wohnungsmärkten der Ballungszentren und Universitätsstädte wird es für immer mehr Menschen immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Von dieser Problematik sind vor allem Menschen mit geringerem Einkommen betroffen. Gemäß dem Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung liegt die individuelle Wohnkostenbelastung bei einkommensarmen Haushalten (geringer als € 1.300,00) bei fast 50 Prozent. Auf der anderen Seite gibt es in Deutschland derzeit nur noch 1,14 Millionen geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung. Der Bedarf liegt laut Pestel-Institut bei 6,3 Millionen. Hinzu kommt, dass aufgrund des unzureichenden Neubaus bei zeitgleichem Auslaufen der Preisbindung der Bestand der geförderten Wohnungen mit Preisbindung um ca. 45.000 Wohnungen pro Jahr zurückgeht.

Dies sind alarmierende Zahlen. Der vorbenannte besorgniserregende Trend im Bereich der geförderten Wohnungen muss daher dringend umgekehrt, der Abwärtstrend nachhaltig gestoppt werden.

Namens- und Adressdaten, Schriftverkehr, Vertragsunterlagen und Mitgliedsdaten werden durch den **DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V.** zur Erreichung des Satzungszweckes und der Erhaltung des Geschäftsbetriebes sowie aus versicherungsrechtlichen Gründen gemäß den gesetzlichen Vorschriften elektronisch gespeichert und verarbeitet. Auf das jederzeitige Widerrufsrecht wird hingewiesen.

Ein wichtiger Baustein für die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum ist die Belegbindung von Immobilien für die Kommunen. Gemäß § 19 des Gesetzes über die Förderung von sozialem Wohnraum vom 13. Dezember 2012 beträgt die Dauer der Bindungen nach der vorzeitigen freiwilligen Rückzahlung des Darlehens fünf Jahre (Nachwirkungsfrist), längstens bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen. Aufgrund der andauernden Niedrigzinsphase auf den Finanzmärkten bestehen für zahlreiche Wohnungsunternehmen die finanziellen Möglichkeiten, Darlehen vorzeitig zurück zu zahlen. Dies hat jedoch zur Folge, dass die betroffenen Wohnungen regelmäßig weit vor Ablauf der geplanten Bindung auf den freien Wohnungsmarkt gelangen und erheblich höhere Mieten verlangt werden können. Das vorzeitige Auslaufen von Belegbindungen durch vorzeitige freiwillige Zurückzahlungen von Darlehen durch Wohnungsunternehmen stellt daher eine ernstzunehmende Gefahr für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum dar.

Um einen möglichst langfristigen Erhalt von Belegbindungen zu erzielen ist es erforderlich, die Dauer der Bindung nach der Rückzahlung des Darlehens (Nachwirkungsfrist) zu verlängern. Eine Verlängerung der Nachwirkungsfrist kann wiederum dazu führen, dass das Interesse an der vorzeitigen freiwilligen Zurückzahlung von Darlehen durch Wohnungsunternehmen nachlässt. Daher halten wir die Verlängerung der Nachwirkungsfrist durch die Regelung in Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes grundsätzlich für sinnvoll und wichtig. Um einen noch besseren Schutz für die Erhaltung bezahlbaren Wohnraums zu erzielen, sprechen wir uns ferner für eine noch deutlichere Erweiterung der Nachwirkungsfrist, über die von der SPD-Fraktion im Gesetzesentwurf vorgeschlagenen 10 Jahre hinaus, aus.

Mit freundlichen Grüßen

DMB Mieterschutzverein
Frankfurt am Main e.V.

S. Zielenbach

Sigrid Zielenbach
(Vorstandsvorsitzende)

Eisert, Martina (HLT)

Betreff: WG: Stellungnahme zum Änderungsvorschlag der SPD zum Wohnraumfördergesetz

Von: Unternehmensberatung PETER LUTZ <info@lutzwohnconsult.de>
Gesendet: Montag, 16. November 2020 16:16
An: Eisert, Martina (HLT) <M.Eisert@ltg.hessen.de>
Cc: Dimitri Schulz (dimitri.schulz@afd-hessen.de) <dimitri.schulz@afd-hessen.de>; Andreas Lichert (andreas.lichert@afd-hessen.de) <andreas.lichert@afd-hessen.de>
Betreff: Stellungnahme zum Änderungsvorschlag der SPD zum Wohnraumfördergesetz

Sehr geehrter Herr Eisert,

wie gewünscht nehme ich zu obigem Vorschlag als Sachverständiger Stellung:

„Belegungsbindungen für Kommunen, oder kurz Belegrechte, sind eine sinnvolle Ergänzung zum Wohngeld. Mit Wohngeld kann man einen finanziellen Nachteil ausgleichen. Spezielle Gruppen haben aber trotzdem keinen Zugriff auf Wohnungen. Dies können große Familien sein, aus der Haft entlassene oder Menschen mit einer Behinderung, wobei ich hierbei überhaupt keine Wertung vornehmen möchte.

Für diese Gruppen kann eine Kommune Belegrechte am Markt bei Wohnungseigentümern oder Wohnungsgesellschaften erwerben. Mit einem relativ kleinen Zuschlag auf die Miete können so Menschen zu Wohnraum kommen. Für die Kommunen ist dies weit preiswerter, als für viel Geld sogenannten „Sozialen Wohnungsbau“ errichten zu lassen oder zu erwerben.

Dabei ist es für den Bewohner relativ egal, ob er über ein Belegrecht in neuen oder in bestehenden Wohnraum zieht. Für ihn ist es wichtig, überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben.

Für die Kommune ist es aber wesentlich teurer Belegrechte im Neubau zu erwerben als diese sich für Bestandsbauten zu sichern.

Der Vorschlag der SPD richtet sich aber ausschließlich auf Belegrechte im Neubau und ist schon daher abzulehnen. Diese Art der Förderung ist nicht nur für den Staat teuer, sondern auch für Wohnungsbauunternehmen aufgrund der anhaltenden Zinslage unattraktiv. Noch unattraktiver wird die Förderung, wenn man wie vorgeschlagen die Bindedauer verdoppelt.

Meine Empfehlung an den Landtag ist daher, den Vorschlag abzulehnen. Meine Empfehlung an die Kommunen ist, Belegrechte statt aus teurem Neubau besser aus dem Bestand heraus zu erwerben. So können für das gleiche Steuergeld mehr Personen eine Wohnung finden.“

Ich hoffe Ihnen geholfen zu haben, wünsche Ihnen viel Erfolg und wäre gerne zur Sitzung gekommen und hätte Fragen beantwortet. Letzteres tue ich gerne auch auf dem Schriftweg oder per Telefon wenn Bedarf besteht.

Schönen Gruss
Peter Lutz

P E T E R L U T Z
DIPLOM - KAUFMANN

Weinbergstraße 20
61440 Oberursel
info@lutzwohnconsult.de
Telefon: 06172 - 997 110
Telefax: 06172 - 997 112
Mobil: 0172 - 640 57 13