

Ausschussvorlage WVA 20/18 – öffentlich – Teil 2

Stellungnahmen der Anzuhörenden zu

Gesetzentwurf
Fraktion der SPD
Gesetz zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes
– Drucks. [20/3460](#) –

- | | | |
|-----|--|-------|
| 21. | Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. | S. 38 |
| 22. | Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V. | S. 40 |

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Hessen e.V.



VDIV Hessen e.V. · Dreiherrnsteinplatz 16 · 63263 Neu-Isenburg

**Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Wohnen des Hessischen Landtags**

Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Per E-Mail an:

h.schnier@ltg.hessen.de

m.eisert@ltg.hessen.de

Neu-Isenburg, 20.11.2020

**Gesetz zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes
Einladung zur schriftlichen Anhörung**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schnier,
sehr geehrte Frau Eisert,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, im Rahmen der schriftlichen Anhörung zum Gesetz zur
Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes eine Stellungnahme einzureichen.

Der Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. (VDIV Hessen) ist mit seinen rund 290
Mitgliedern eine der rechtlich selbstständigen Landes- bzw. Regionalorganisationen der
Immobilienverwalter, die im Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV
Deutschland) zusammengeschlossen sind. Die Mitglieder des VDIV Hessen verwalten rund
300.000 Wohneinheiten mit einem Wert von 30 Mrd. EUR.

Der Verband tritt ein für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der
Verwalter, für wirksamen Verbraucherschutz, einheitliche Berufszugangsregelungen und
adäquate politische Rahmenbedingungen.

Wie bereits im Vorfeld mitgeteilt, sind unsere Mitgliedsunternehmen nur mittelbar von diesem
Gesetz betroffen. Dennoch möchten wir die Gelegenheit nutzen, Sie auf folgendes hinzuweisen
und Sie bitten, diesen Gesichtspunkt im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigen.

Bei bestehender Gesetzeslage kann die Dauer der Bindungen durch eine vorzeitige freiwillige
Rückzahlung von Darlehen von zehn auf fünf Jahre verkürzt werden. Durch diese Sachlage und
die anhaltende Niedrigzinsphase auf den Finanzmärkten wurde in den letzten Jahren oftmals
dieser Weg seitens des Darlehensnehmers gewählt, was dazu führt, dass eine hohe Anzahl von
Belegbindungen für die Kommunen früher auslaufen als erwartet. Bei der anhaltenden
Knappheit von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere im Rhein-Main-Gebiet, ist
nachvollziehbar, dass von Seiten der Landesregierung gegengesteuert werden soll.

Vorstandsvorsitzender
Werner Merkel

**Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender**
Christoph W. Venema

Vorstand
Thomas Pardemann
Heiko Schlag
Marco Weber

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Hessen e.V.**
Dreiherrnsteinplatz 16
63263 Neu-Isenburg

T 06102 57452-16
F 06102 57452-19
info@vdiv-hessen.de

Amtsgericht
Offenbach am Main
VR 5643

USt-IdNr.
DE 267 854 449

Bankverbindung
Aareal Bank AG
IBAN DE17 5501
0400 0000 2970 88
BIC AARBDE5WDOM

Der zur Diskussion stehende Entwurf zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes soll daher die Verkürzung der Belegungsbindung bei vorzeitiger Tilgung des Förderdarlehens wieder abschaffen und die Nachwirkungsfrist wieder auf zehn Jahre ausweiten.

Auch wenn das Ziel der sozialen Wohnraumförderung aus unserer Sicht durchaus begrüßenswert ist, hat es aus Sicht des Immobilienverwalters klare Nachteile.

Unsere Mitglieder betrifft dieser Sachverhalt nur dann, wenn sie als Mietverwalter eines Objektes tätig sind, in dem Belegbindungen bestehen. In der Verwaltung eines Miethauses ist es durchaus üblich, dass sich das Verwalterhonorar nicht an der Anzahl der Wohneinheiten bemisst, sondern an der Brutto-Soll-Miete. Es ist weiterhin üblich, dass bei der Übernahme eines Objektes durch einen neuen Immobilienverwalter bereits die Steigerung der Verwaltervergütung in den nächsten Jahren vertraglich geregelt wird.

Ist die Kalkulationsgrundlage nun die Brutto-Soll-Miete, so kann der Verwalter die Steigerung seines Umsatzes an den bestehenden Mietverhältnissen bemessen. Liegen beispielsweise Staffel-Mietverträge vor, so kann der Verwalter bereits jetzt ausrechnen, wie sich seine Vergütung für dieses Objekt in den nächsten Jahren steigern wird.

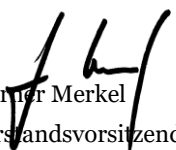
Durch eine Ausweitung der Belegungsbindung bzw. die Abschaffung der Verkürzung wird klar, dass ein Immobilienverwalter auch keine Steigerung seines Honorars in den nächsten Jahren erwarten kann. Eine Ausnahme könnte sein, wenn Eigentümer und Verwalter sich auf eine Steigerung des Prozentsatzes einigen, was aber eher marktunüblich ist.

Im Ergebnis kann diese Gesetzesänderung folglich dazu führen, dass für Objekte, in denen Belegungsrechte bestehen, noch schwerer als bisher Immobilienverwalter gefunden werden können, da die Attraktivität sinkt. In Zeiten, in denen Immobilienverwalter sich aufgrund der guten Marktlage durchaus aussuchen können, welche Objekte sie in ihren Verwaltungsbestand aufnehmen, sollte dieser Gesichtspunkt nicht außer Acht bleiben.

Wir sind uns bewusst, dass dieser Aspekt sicherlich nicht auf die Mehrheit der in Hessen im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes geförderten Objekte zutrifft, da diese üblicherweise im Eigentum von Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften stehen. Für geförderte Einzelbauherren dürfte sich die Lage durch die angestrebte Gesetzesänderung aber verkomplizieren.

Für Fragen und Anmerkungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Werner Merkel
Vorstandsvorsitzender



Katja Niebling
Geschäftsführerin

Mitglied im Deutschen MieterbundNieder-Ramstädter Straße 209
64285 DarmstadtTel. 06151 / 49799-0
Fax 06151 / 49799-50info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterbund-darmstadt.de

23.11.2020

**An den Ausschuss für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen****Anhörungsverfahren zum Gesetzentwurf (Fraktion SPD) Gesetz zur Änderung
der hessischen Wohnraumförderung – Drucksache 20/3460 –
Stellungnahme des Mieterbundes Darmstadt Region Südhessen e. V.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

uns wurde die Möglichkeit eingeräumt, zum oben genannten Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. Hier für bedanken wir uns.

Der Gesetzentwurf der SPD-Landtagsfraktion zur Verlängerung der Nachwirkungsfrist bei freiwilliger Ablösung öffentlich geförderter Wohnungen von derzeit fünf auf künftig zehn Jahre ist ausdrücklich zu begrüßen.

Die ersten 20 Jahre des neuen Jahrtausends haben wohnungspolitisch sehr deutlich aufgezeigt, dass es zu kurz gedacht ist, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum den Mechanismen des Marktes zu überlassen. Deutschland ist, wie alle wirtschaftsstarken Industrienationen Europas, ein ausgesprochenes Mieterland, in dem mehr als 50 % der Menschen zumindest einen großen Teil ihres Lebens lieber zur Miete wohnen als im Eigentum. Die Motive hierfür sind vielfältig. Ein Teil dieser Menschen ist überdies auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Die letzten beiden Jahrzehnte haben sehr deutlich aufgezeigt, dass ein auf Rendite ausgerichteter Markt überhaupt nicht dazu taugt und auch nicht bereit ist, dieses Ziel in der Wohnraumversorgung sicherzustellen. Die ausreichende Versorgung der Menschen mit angemessenem, bezahlbarem Wohnraum gehört zu den Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge, denn sie stellt einen der wichtigen sozialen Pfeiler unseres Landes dar und sie wird von der privaten Wohnungswirtschaft nicht gesichert.

Die geforderte Verlängerung der sozialen Nachwirkungsfrist bei der Ablösung einst öffentlich geförderter Wohnungen von fünf auf zehn Jahre ist dabei ein kleines, aber entscheidend wichtiges Mosaiksteinchen. Auch 2013 war die im damaligen Wohnraumförderungsgesetz vorgenommene Verkürzung auf die fünfjährige Nachwirkungsfrist überflüssig und nicht geeignet, bezahlbaren Wohnraum auf Dauer zu erhalten.

Nicht erst seit 2013, sondern bereits seit mehr als 20 Jahren ist zu beobachten, dass systematisch mit öffentlichen Mitteln gebaute oder zumindest geförderte Wohnungen den Kräften des freifinanzierten Wohnungsmarkt übergeben werden, mit dem Ergebnis, dass immer weniger Wohnungen für die Kommunen übrig bleiben, um Haushalte zu versorgen, die sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt nicht mit Wohnraum versorgen können. Diese Situation hat sich durch die Zahl der Menschen, die 2015 nach Deutschland flüchten mussten zwar verschärft. Auch ohne diese besondere Situation war aber absehbar, dass immer mehr aus der Sozialbindung fallende Wohnungen den Druck zumindest auf die Kommunen der Ballungszentren immer weiter erhöhen würden. Auch Darmstadt und der bevölkerungsreiche Landkreis Darmstadt-Dieburg weisen konstant einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum auf.

Die Stadt Darmstadt verfügte 1987 noch über 15.000 Sozialwohnungen, was 22,6 % aller Wohnungen ausmachte. Nach Angaben des Darmstädter Instituts für Wohnen und Umwelt verringerte sich diese Zahl bis zum Jahr 2010 auf 5.369 sozial geförderte Wohnungen, was einem Bestand von 6,9 % entsprach. Unter dem Eindruck der Veränderungen der Wohnraumförderung fielen allein in den Jahren 2015-2017 in Darmstadt 818 Wohnungen aus der sozialen Bindung. Gleichzeitig konnten nur 309 Wohnungen in den sozial gebundenen Bestand der Stadt zumindest zeitlich befristet aufgenommen werden.

Die Zahl der Wohnungssuchenden dagegen erhöhte sich in dieser Zeit auf 2.800 Haushalte. Wobei davon auszugehen ist, dass viele Haushalte mit niedrigen Einkommen ihre Suche in der Stadt aufgegeben haben und in den bevölkerungsreichen Landkreis Darmstadt-Dieburg abwandern. Der dadurch steigende Verkehrsdruck durch die hohe Zahl an Pendlern, die jeden Morgen ins Stadtgebiet an ihren Arbeitsplatz fahren, ist logische Konsequenz dieser Entwicklung.

Bereits in der aus dem Jahr 2012 stammenden die Prognose des Instituts für Wohnen und Umwelt zum Bedarf an sozialem Wohnraum in Darmstadt wird als Ausgangspunkt festgehalten, dass die Bevölkerungsentwicklung in Hessen sich zunehmend auf den Regierungsbezirk Darmstadt, und hier wiederum zunehmend auf die Städte, konzentrierte. Diese Entwicklung habe zu einer Anspannung der städtischen Wohnungsmärkte in Südhessen geführt und auch die Stadt Darmstadt stünde deshalb vor besonderen Herausforderungen in der Wohnungspolitik. Die Studie stellt weiter fest, dass die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt seit 2005 kontinuierlich angespannt sei.

Gleichzeitig wird eine aus heutiger Sicht völlig pessimistische Prognose des Bevölkerungswachstums für Darmstadt vorgenommen. Der Ausgangswert von 2012 mit 144.000 Einwohnern, wird für 2020 auf 149.000 und für 2030 auf 153.000 Einwohner Darmstadts geschätzt. Tatsächlich weist die Stadt heute, Ende 2020, bereits bei mehr als 161.000 Einwohnern auf.

Trotz dieser deutlich unterschätzten Bevölkerungswachstumswerten zeigt der Bericht bereits 2012 die grundlegenden Strukturen eines deutlich angespannten Wohnungsmarktes in Darmstadt auf. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt steigt der

sogenannte Aufwertungsdruck. D. h. bisher preiswerte Wohnungen werden verstärkt für einkommensstärkere Haushalte modernisiert. Die verstärkte Ablösung einst sozial gebundener Wohnungsbestände gehört ebenso dazu wie die Forcierung notwendiger Energieeinspar- und Wärmedämmmaßnahmen zur Erreichung der dringend erforderlichen Klimaschutzziele. Nicht nur der Wohnungsneubau produziert damit teure Wohnungen, sondern auch die durch Modernisierung aufgewerteten und erheblich verteuerten Wohnungen des ehemals preiswerten Altbaubestandes gehen zunehmend an kaufkräftige Haushalte. Einkommensschwache Haushalte werden verdrängt, die Bestandsmieten steigen unaufhörlich wie sich an den Mietspiegeln süd-hessischer Großstädte ablesen lässt.

Trotz dieser Prognosen von 2012, dass sich der Druck auf den Darmstädter Wohnungsmarkt deutlich verstärken wird, werden 2013 vom hessischen Landesgesetzgeber die Nachwirkungsfrist von Wohnungen, die aus der sozialen Bindung fallen, halbiert. Der Druck vor allem auf den Teilmarkt des bezahlbaren Wohnraum wird erhöht, statt vermindert.

Es sind nicht nur die Transferleistungsempfänger, die heute auf öffentlich geförderte und damit bezahlbare Wohnungen angewiesen sind.

Sonderproblem: Studierende

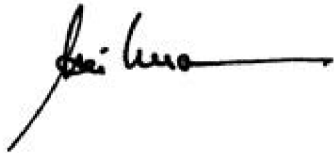
40.000 Studierende an vier Darmstädter Hochschulen führen einerseits dazu, dass Darmstadt trotz aller Prognosen zu den sogenannten Schwarmstädten zählt, in denen sich die Einwohnerzahlen stetig nach oben entwickeln. Zudem sind 69,6 % der Darmstädter:innen zwischen 15 und 65 Jahren alt und sorgen dafür, dass sich die Altersstruktur der Stadt hin zu den jüngeren Menschen verschiebt. Die Wohnraumversorgung für Studierende aus dem In- und Ausland ist dagegen katastrophal und wird sich auch auf Dauer nicht bessern, weil die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum groß und der für Studierende reservierte Wohnraum in Darmstadt ein Tropfen auf den heißen Stein eines überhitzten Wohnungsmarktes ist. In der Konsequenz findet nur ein Drittel der Studierenden überhaupt ein Bleibe in der Stadt.

Prekäre Arbeitsverhältnisse, teure Mieten

Zudem haben auch die Haushalte mit mittleren Einkommen erhebliche Schwierigkeiten, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Die durchschnittlichen Mieten des Darmstädter Mietspiegels zeigen das hohe Niveau ortsüblicher Bestandsmieten. Viele Darmstädter Haushalte können zwar die hohen Mieten des freifinanzierten Wohnungsmarktes nicht aufbringen, haben aber keine Zugangsmöglichkeit zu öffentlich geförderten Wohnungen. Diese Situation hat sich nur unwesentlich gebessert durch Anstrengungen des Kommunalinvestitionsprogrammes und der neu begründeten Förderung des Mietwohnungsbaus für mittlere Einkommen. Die Konkurrenz unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen um die knappen bezahlbaren Wohnungen ist zu groß, um eine spürbare Entlastung zu erreichen.

Jedes Mosaiksteinchen, das dazu beiträgt diese Konkurrenzsituation zu entschärfen ist wichtig im Bemühen, die Mieten im südhessischen Ballungsraum bezahlbar zu halten. Die Verlängerung der Nachwirkungsfristen der sozialen Bindung von fünf auf zehn Jahre ist ein wichtiges Mosaiksteinchen.

Mit freundlichen Grüßen
MIETERBUND DARMSTADT
Region Südhessen e.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Margit Heilmann', with a long horizontal stroke extending to the right.

Margit Heilmann
Geschäftsführerin