

## Stellungnahme

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

**zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
für ein Gesetz zur Stärkung der Investitionstätigkeit von Kommunen und Kran-  
kenhausträgern durch ein Kommunalinvestitionsprogramm und zur Änderung  
von Rechtsvorschriften – Drucks. 19/2417 –**

### **Vorbemerkungen:**

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf reagieren die hessischen Regierungsfractionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf mehrere Problemstellungen, die sich vor allem auf Kommunalebene ergeben. Zur Stärkung der Investitionstätigkeit der Kommunen sollen Gemeinden und Landkreisen Investitionsfördermittel durch das Land zur Verfügung gestellt werden. In einem Programmteil „Wohnraum“ sollen zudem Mittel für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und von Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen eingesetzt werden. Um den Investitionsstau in einigen hessischen Krankenhäusern abzubauen, sollen außerdem strukturelle Verbesserungen der Krankenhausinfrastruktur gefördert werden.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf die Aspekte des Programmteils „Wohnraum“, der für den VdW südwest und die in ihm organisierten Wohnungsunternehmen maßgeblich ist.

Bereits seit Jahren fallen immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung. Der Rückgang liegt aktuell in Hessen in einer Größenordnung von 3.000 bis 4.000 Wohneinheiten, die dem Sozialwohnungsmarkt jährlich weniger zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund plädiert der VdW südwest seit langem dafür, dass einerseits die Mittel für die soziale Wohnraumförderung deutlich aufgestockt werden und andererseits sichergestellt wird, dass die Förderkonditionen ausreichend attraktiv ausgestaltet werden, um so einen tatsächlichen Mittelabruf zu gewährleisten.

In den hessischen Ballungsregionen stehen einige Wohnungsmärkte gerade im preisgünstigen Segment seit längerem unter Druck. Dieser wird sich durch die aktuelle Flüchtlingsbewegung verstärken. Sobald Flüchtlinge anerkannt sind, werden sie zu regulären Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt. Dabei zieht es sie aufgrund der Arbeitsmarktsituation und aus soziokulturellen Gründen eher in die städtischen Regionen. Dort fragen sie aufgrund ihrer Einkommenssituation vorrangig preisgünstigen Wohnraum nach. Insofern ist davon auszugehen, dass die Gesamtnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum vor allem in prosperierenden Regionen noch deutlich zunehmen wird.

### **Gesamtbeurteilung:**

Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Ausgangslage begrüßt der VdW südwest den von den Regierungsfractionen eingebrachten Gesetzentwurf ausdrücklich. Der Gesetzentwurf macht deutlich, dass Probleme auf den Wohnungsmärkten erkannt und Lösungsansätze entwickelt wurden. In Bezug auf die Flüchtlingsthematik zeigt der Entwurf, dass die Regierungsfractionen neben der wichtigen Erstunterbringung nun auch die Folgeunterbringung in den Fokus nehmen. Dies ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht von immenser Bedeutung. Die Wohnungsunternehmen des VdW südwest sind einerseits häufig in die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in den Kommunen involviert und schaffen andererseits auch den dringend benötigten Wohnraum für die Folgeunterbringung.

Das geplante Fördervolumen von 230 Millionen Euro ist grundsätzlich zu begrüßen. Diese Höhe ermöglicht bereits die Realisierung signifikant wirksamer Maßnahmen auf den hessischen Wohnungsmärkten. Der VdW südwest weist aber ausdrücklich darauf hin, dass das Programm nicht als alleiniger Problemlöser verstanden werden darf. Gerade um dem Rückgang des Sozialwohnungsbestandes wirksam entgegenzutreten, bedarf es einer verstetigten Mittelaufstockung der sozialen Wohnraumförderung. Das geplante Gesetz ist vor diesem Hintergrund als wirksame flankierende Maßnahme zu verstehen.

Um die im Gesetzentwurf verankerten Zielsetzungen zu erreichen, muss eine ausreichende Attraktivität des Förderprogrammes sichergestellt werden. Da es sich bei dem geplanten Gesetz um ein Rahmengesetz handelt, wird einer Ausgestaltung der daraus folgenden Förderrichtlinien in diesem Zusammenhang zentrale Bedeutung zukommen. Ein erster wesentlicher Schritt im Hinblick auf die Attraktivität der Fördermittel wird im Gesetzentwurf mit der avisierten Zinsübernahme durch das Land für den Zeitraum von zehn Jahren bereits getan. Diese geplante Maßnahme sieht der VdW südwest als Nukleus des Gesetzentwurfs und besonders positiv zu bewertende Neuerung in der hessischen Förderpolitik an. Dennoch muss einschränkend festgestellt werden, dass erst die später in Richtlinien noch zu konkretisierenden Förderkonditionen letztendlich maßgeblich für den tatsächlichen Mittelabruf sind.

### **Zu einzelnen Aspekten:**

#### Volumen der Förderdarlehen und Attraktivität der Fördermittel

Das geplante Fördervolumen von 230 Millionen Euro für den Programmbereich „Wohnraum“ ist vor dem Hintergrund der eingangs skizzierten Problemstellungen sachgerecht. Der Betrag ermöglicht bereits die Realisierung einer Vielzahl von Wohnbauprojekten. Dennoch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass das geplante Gesetz nicht als verstetigtes Programm angelegt ist. Um den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vor allem in den Ballungsregionen langfristig zu decken, müssten darüber hinaus die kontinuierlich zur Verfügung gestellten Fördermittel im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung deutlich und dauerhaft erhöht werden.

Die Wirksamkeit und Effizienz von Fördermaßnahmen ist generell von den jeweils geltenden Förderkonditionen abhängig. Gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt stehen öffentliche Fördermittel in einer Konkurrenzsituation zu den Darlehen des

freien Kapitalmarktes. Wohnraumförderprogramme mit niedrigen Darlehenszinsen sind daher derzeit mitunter unattraktiv, da die Unternehmen sich am freien Markt mit Darlehen zu nur minimal ungünstigeren Konditionen versorgen können, ohne weitreichende Verpflichtungen im Hinblick auf Bindungen einzugehen. Aus diesem Grund präferiert der VdW südwest immer Modelle mit einer Zuschussförderung. Die im Gesetzentwurf angekündigte Zinsübernahme durch das Land für einen Zeitraum von zehn Jahren ist ein wesentlicher Schritt in diese Richtung. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft trägt sie zentral zur Attraktivität der Fördermaßnahme bei. Entscheidend werden aber auch die genauen Förderkonditionen sein, die erst im Rahmen der späteren Richtlinien festgelegt werden. Wichtige Fragen stellen sich dabei beispielsweise im Hinblick auf die (ab dem elften Jahr) zu entrichtenden Zinssätze, vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten und Bindungsverpflichtungen.

#### Beantragung der Fördergelder durch kommunalersetzennde Maßnahmenträger

Darlehensnehmer im Programmteil „Wohnraum“ können nach dem Gesetzentwurf neben den Kommunen auch kommunalersetzennde Maßnahmenträger sein. Laut Entwurfsbegründung fallen darunter auch kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen.

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

#### Kontingentierung von Fördergeldern

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die Fördermittel des Kommunalinvestitionsprogrammes nach einzelnen Städten und Gemeinden kontingentiert werden. Hiervon ausgenommen sollen die Fördermittel sein, die für den Programmteil „Wohnraum“ bereitgestellt werden.

In diesem Bereich keine Kontingentierung der Fördermittel nach Kommunen vorzunehmen, ist sachgerecht. So kann sichergestellt werden, dass die Gelder individuell nach den Gesetzmäßigkeiten real existierender Bedarfe und Nachfragesituationen in einzelnen Teilmärkten abgerufen werden.

#### Kombinierbarkeit mit anderen Wohnraumförderprogrammen

Im Programmteil „Wohnraum“ sollen die Fördermittel ausweislich des Gesetzentwurfs kombinierbar mit anderen Wohnraumfördermaßnahmen des Landes oder Bundes sein. Dies begrüßt der VdW südwest ausdrücklich. Durch die Kombinationsfähigkeit wird den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit eröffnet, für ein konkretes Wohnbauprojekt ein individuell zugeschnittenes Förderpaket in Anspruch zu nehmen. So können beispielsweise weitere woh-

nungswirtschaftliche und gesellschaftspolitische Ziele wie etwa in den Bereichen der Energieeinsparung oder der Barrierereduzierung effektiv erreicht werden.

### Das Gesetz als Rahmensetzung

Bei dem geplanten Gesetz handelt es sich zunächst um eine Rahmensetzung. Laut Entwurfsbegründung sollen die genauen Förderkonditionen für den Programmteil „Wohnraum“ zeitnah in einer Förderrichtlinie des zuständigen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz geregelt werden. Bei der Erarbeitung von Förderrichtlinien soll eine Einbeziehung der kommunalen Spitzenverbände erfolgen. Hier plädiert der VdW südwest dringend dafür, dass im Programmbereich „Wohnraum“ zudem die Einbeziehung der Wohnungswirtschaft in den Gesetzestext explizit mit einbezogen wird, da den Unternehmen wie oben skizziert eine maßgebliche Rolle bei der Wohnraumversorgung im Sinne der Zielsetzung des Gesetzentwurf zukommt. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Förderkonditionen derart ausgestaltet werden, dass die Fördermittel vollumfänglich abgerufen werden und der dringend benötigte Wohnraum sowohl im Bereich der Flüchtlingsunterkünfte als auch im preisgünstigen Segment insgesamt tatsächlich errichtet wird.

Frankfurt, 9. Oktober 2015