

## Positionspapier

26.10.2017

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

### **Soziale Wohnraumförderung – Attraktivere Förderkonditionen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Hessen**

Anlässlich der derzeit stattfindenden Überarbeitung der Wohnraumförderbestimmungen in Hessen legt der VdW südwest in diesem Positionspapier die erforderlichen Anpassungs- und Änderungsbedarfe dar. Die Wohnraumförderung ist ein entscheidender Schlüssel zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen. Sie muss dringend aufgewertet und attraktiver gestaltet werden, um Lösungen für die Bewältigung des aktuellen Mangels an bezahlbarem Wohnraum zu bieten.

#### **I. Situation auf dem Wohnungsmarkt in Hessen**

Es herrscht Konsens, dass in Hessen in den kommenden Jahren zahlreiche Wohnungen neu gebaut werden müssen, um die enorme Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Zwar ist die Zahl der Baufertigstellungen 2016 in Hessen gestiegen, doch reichen die fertiggestellten rund 20.000 Wohnungen bei Weitem nicht aus. Der Bedarf liegt laut IWU-Institut bei 37.000 Wohnungen jährlich, also annähernd doppelt so hoch. Der momentan festzustellende Rückgang an Baugenehmigungen im Jahr 2017 (minus 12,6 Prozent im 2. Quartal in Hessen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) lässt sogar ein Ende dieses Zwischenhochs befürchten.

Hinzu kommt, dass bei einem beträchtlichen Teil der neuen Wohnungen Mietpreise aufgerufen werden, die für breite Schichten der Bevölkerung nicht bezahlbar sind. Um diesen Bevölkerungsgruppen dennoch Wohnungen zu vertretbaren Konditionen zur Verfügung stellen zu können, ist das Instrument der sozialen Wohnraumförderung von hoher Bedeutung.

---

**Der VdW südwest** vertritt die Interessen von rund 200 privaten und öffentlichen Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Hessen und dem südlichen Rheinland-Pfalz mit einem Wohnungsbestand von rund 400.000 Wohnungen. Als selbstständiger Regionalverband mit Sitz in Frankfurt am Main gehört der VdW südwest dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, an, der insgesamt 3.000 Unternehmen mit Wohnungen für 13 Millionen Menschen in Deutschland vertritt. [www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

Allerdings wird dieses von Politik und Wohnungswirtschaft gleichermaßen verfolgte Ziel derzeit nicht im erforderlichen Umfang erreicht, weil die Wohnraumförderung für Investoren insbesondere angesichts der Niedrigzinssituation nicht attraktiv genug ist. Die anstehende Novellierung der Förderrichtlinien muss jetzt dafür genutzt werden, die verschiedenen Stell-schrauben der Förderkonditionen neu zu justieren und deren Attraktivität zu erhöhen. Schließlich hat sich in den vergangenen 25 Jahren die Anzahl der geförderten Wohnungen in Hessen von über 200.000 auf nur noch rund 100.000 Sozialwohnungen halbiert. Um diesen negativen Trend zu stoppen, muss die Hessische Landesregierung mit deutlich verbesserten Wohnraumförderrichtlinien entgegensteuern.

Dass dies noch nicht im erforderlichen Umfang geschehen ist, zeigen die Bereitstellungs- und Bewilligungszahlen der gegenwärtigen Wohnraumförderprogramme. Hessenweit wurden 2016 – ohne das Kommunale Investitionsprogramm KIP – im Mietwohnungsneubau Fördermittel für **636** Wohnungen bereitgestellt und für **213** Wohnungen bewilligt. Selbst mit Einbeziehung des KIP (Bereitstellungen 2016 für hessenweit 1202 WE) liegen die Zahlen deutlich unter dem tatsächlichen Bedarf:

Laut Pestel Institut werden in Deutschland jährlich rund 80.000 neue Sozialwohnungen benötigt. Nimmt man diesen Anhaltspunkt und rechnet ihn auf Hessen herunter, so liegt hier der Bedarf bei rund **6.000** neuen Sozialwohnungen pro Jahr. Die bisherigen Bereitstellungen und Bewilligungen in Hessen können bei Weitem nicht Schritt halten.

Dies führt dazu, dass immer mehr Menschen, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, keine entsprechende Wohnung erhalten. Hessenweit stieg die Zahl dieser Menschen innerhalb eines Jahres von 44.261 (November 2015) auf 46.195 (November 2016) an.

## II. Status Quo der Wohnraumförderung

Unter den aktuellen Konditionen ist der Wohnungsneubau mit Inanspruchnahme der Wohnraumförderung deutlich unwirtschaftlicher als der freifinanzierte Wohnungsneubau ohne Förderung. Unsere Vergleichsberechnungen anhand konkreter Neubauvorhaben in Hessen zeigen, dass die Kapitalrendite mit steigendem Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten deutlich sinkt. Das liegt daran, dass die Nachteile für Investoren (z. B. niedrigere Mieten durch Mietpreisbindung: 15 Prozent unter ortsüblicher Vergleichsmiete) bei Weitem nicht durch die Fördermittel kompensiert werden.

Um es an einem konkreten Beispiel deutlich zu machen: Beim Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses im Rhein-Main-Gebiet mit 14 Wohneinheiten und 972 m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen die Gesamtkosten (inkl. Grundstück) über drei Millionen Euro. Die Kapitalrendite – gerechnet für einen Zeitraum von 30 Jahren – beträgt ohne soziale Wohnraumförderung im Durchschnitt 3,44 Prozent pro Jahr. In diesem Fall läuft die Finanzierung über Eigenkapital, Kapitalmarktdarlehen sowie KfW-Darlehen.

Wenn man in diesem Fall die soziale Wohnraumförderung nutzt, liegt die Kapitalrendite lediglich bei 0,99 Prozent. Zwar profitiert der Investor vom Tilgungszuschuss und vom Darlehen des Landes Hessen, doch dies macht die niedrigeren Mieteinnahmen (8,00 Euro/m<sup>2</sup> statt 11,50 Euro/m<sup>2</sup>) bei weitem nicht wett, wie die Differenz der beiden Renditen zeigt.

Daraus folgt: Sofern ein Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten nicht verpflichtend ist, würde ein ausschließlich rational agierender Investor keine Förderprogramme (mit Mietpreisbindung) in Anspruch nehmen.

Es wird deutlich, dass eine Überarbeitung der Konditionen notwendig ist, da ansonsten potenzielle Investoren die Wohnraumförderung nicht in dem notwendigen Maß in Anspruch nehmen. Dies betrifft auch potenzielle neue Fördermittelbezieher, die aufgrund der aufgezeigten Hindernisse bisher auf die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln verzichtet haben. Beispielhaft sind an dieser Stelle viele der im VdW südwest vereinigten Wohnungsbaugenossenschaften sowie private oder kirchliche Wohnungsbaugesellschaften anzuführen. Diese unterliegen nicht politischen Vorgaben der Kommunen, sondern sind in ihrer Entscheidung über die Inanspruchnahme von Fördermitteln frei und lassen sich daher im Besonderen von wirtschaftlichen Überlegungen leiten. Möchte die Wohnungspolitik auch die vorgenannten Zielgruppen erreichen, ist eine deutliche Verbesserung der Förderkonditionen in besonderem Maße erforderlich. Dabei muss die Rendite-Lücke zwischen freier Finanzierung und Förderung bestenfalls geschlossen, zumindest aber erheblich verkleinert werden.

Die Bereitschaft bei diesen Zielgruppen zum (Wieder-)Einstieg in den sozialen Wohnungsbau ist vorhanden.

### III. Notwendige Änderungen

Um die Wohnraumförderung attraktiver zu gestalten, müssen verschiedene „Stellschrauben“ gedreht werden:

#### 1. Tilgungszuschüsse

Benötigt wird eine Erhöhung des **Tilgungszuschusses** von derzeit zehn Prozent auf 20 Prozent. Angesichts der momentanen Kapitalmarktsituation mit sehr niedrigen Kreditzinsen ist aus Investorensicht der Zuschuss der reizvollste Aspekt des Förderprogramms. Wenn dieser erhöht wird, wird die Bereitschaft zur Nutzung der sozialen Wohnraumförderung steigen. Die Wohnungswirtschaft ist durchaus bereit, gestaffelte Bindungsdauern zu akzeptieren, wenn längere Bindungsfristen eine entsprechende Kompensation bei der Zuschusshöhe erfahren.

#### 2. Darlehen

Außerdem müssen die **Grunddarlehen** der Förderprogramme angehoben werden. Hier weist das KIP den Weg. Dort liegt der Wert bei bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies muss auch für die „normalen“ Wohnraumförderprogramme gelten, bei denen derzeit die Grenze bei 1.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegt.

In diesem Kontext ist auch eine Entkoppelung der Darlehensbeträge von den regionalen Grundstückskosten notwendig. Schließlich sind die Baukosten in Nord- und Mittelhessen (fast) genauso hoch wie im südhessischen Ballungsraum. Zwar sind die Grundstückspreise in weniger nachgefragten Regionen niedriger, doch die deutlich geringeren zulässigen Mie-

ten heben den Vorteil der niedrigeren Grundstückspreise weitestgehend auf. Die gesamte Wohnraumförderung muss deutlich passgenauer als bislang auf die regionalen, idealerweise sogar auf die örtlichen Gegebenheiten ausgerichtet werden.

Dabei reicht auch ein Verweis auf eigene Förderprogramme von einzelnen Kommunen, wie in Frankfurt, nicht aus. Die Grundlage für eine möglichst passgenaue Förderung muss durch die Landeswohnraumförderung geschaffen werden. Außerdem müssen die **Darlehen zinsfrei** sein. Auch hier kann das KIP – das von Investoren gut angenommen und abgerufen wird – als Vorbild dienen. Dort liegt der Zinssatz bei null Prozent für 15 Jahre. Der geltende Zinssatz der Wohnraumförderprogramme beträgt beim Neubau von Mietwohnungen hingegen 0,6 Prozent. Dies ist angesichts der Kapitalmarktversorgung sowie der Zinssituation kein hinreichender Anreiz, um die Wohnraumförderung zu nutzen.

### 3. Mittelbare Belegung/Belegungstausch

Weiteres Verbesserungspotenzial besteht in der gewerblichen Wohnungswirtschaft bei den Regeln zur **mittelbaren Belegung**. Bisher müssen die Wohnungen, die als Ersatz benannt werden, frei sein oder kurzfristig frei werden. Da in Ballungsregionen derzeit kaum ein Mieter auszieht, ist dies dort schwierig umzusetzen. Daher müssen künftig auch vermietete Wohnungen einbezogen werden können, deren aktuelle Mieter ein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Den Berechtigten, die bereits in der Wohnung leben, würde es helfen, wenn die Mietpreis- und Belegungsbindung auferlegt würde, weil dadurch die Miete gedeckelt wäre.

Im Rahmen der mittelbaren Belegung/Belegungstausch ist ein deutlich flexiblerer Ansatz als bislang notwendig. Hier müssen bisherige „Denkverbote“ aufgegeben werden und weitergehende Möglichkeiten zugestanden werden. Insbesondere bei den traditionellen Wohnungsbaugenossenschaften ist eine gewachsene Mitglieder- und Mieterstruktur Kennzeichnungs- und Qualitätsmerkmal. Viele Wohnungsgenossenschaften scheuen sich, diese gewachsenen Strukturen aufzubrechen. Daher ist es wichtig, einen Rahmen zu schaffen, der auf der einen Seite die Inanspruchnahme von Fördermitteln ermöglicht, ohne dabei auf der anderen Seite gewachsene und bewährte Mieterstrukturen auszuhebeln. Hierfür bietet eine Flexibilisierung des Instruments der mittelbaren Belegung/Belegungstausch gute Möglichkeiten.

### 4. Zulässige Miethöhe

Ein weiterer Aspekt betrifft die **Miethöhe**. Das Wohnraumfördergesetz enthält die grundsätzliche Vorgabe, dass die maximale Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Diese Vorgabe muss als Minimum konsequent umgesetzt und keine Verschlechterungen zugelassen werden. Dem VdW südwest sind mehrere Fälle bekannt, in denen von dieser 15-Prozent-Regel in manchen Regionen mit höheren Mieten abgewichen wird, sodass weitere Abschlüsse bei der zugelassenen Miete hinzunehmen sind. Sollte diesbezüglich keine eindeutige Positionierung zugunsten der ohnehin „wirtschaftlich knappen“ 15-Prozent-Maßgabe durch die Ausgestaltung der Wohnraumförderbestimmungen erfolgen, wird nicht nur keine Steigerung der Fördermittelabrufe erzielt werden können, sondern es droht im Gegenteil ein erheblicher Rückgang.

## 5. Weitere Vorgaben

Um die Attraktivität der Wohnraumförderung zu steigern, muss zudem auf die besonderen **technischen und energetischen Anforderungen** an die geförderten Wohnungen verzichtet werden. Sie treiben die Baukosten nach oben und verkomplizieren bzw. verlängern die Verfahren. Beim KIP gilt nur die Hessische Bauordnung als Vorgabe, was völlig ausreicht. Durch einen Verzicht auf die detaillierten Anforderungen kann die Wohnraumförderung attraktiver gestaltet werden, ohne einen einzigen Euro Steuergeld investieren zu müssen.

## IV. Fazit

Wir sind überzeugt davon, dass die neue Justierung der fünf vorgenannten Stellschrauben die Attraktivität der Wohnraumförderung deutlich steigern und so einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum in Hessen leisten würde. Zur Erreichung dieses von Politik und Wohnungswirtschaft gleichermaßen verfolgten Ziels fordert der VdW südwest die Hessische Landesregierung und insbesondere das zuständige Hessische Umweltministerium auf, diese Stellschrauben bei der Novellierung der Förderkonditionen zu berücksichtigen und so der Wohnraumförderung in Hessen zum Durchbruch zu verhelfen.