

VdW südwest, Postfach 150339, 60063 Frankfurt

Hessisches Ministerium für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und
Verbraucherschutz
Frau Dr. Helga Jäger
Postfach 31 09
65021 Wiesbaden

1. September 2014 Dr. Rid/Kö

Durchwahl:

Tel.: 0 69 / 9 70 65 – 101

Fax: 0 69 / 9 70 65 – 199

E-Mail: daniela.shumate@vdwsuedwest.de

Förderrichtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten und zum studentischen Wohnen VIII 7-056c 02.06-1/2005/002

Sehr geehrte Frau Dr. Jäger,

wir danken für die Übermittlung der Richtlinienentwürfe.

Bei beiden Richtlinien sehen wir einen engen Bezug zu den aktuell im Landtag laufenden Verfahren zur Novellierung des Wohnraumfördergesetzes. Dies betrifft beim Erwerb von Belegungsrechten insbesondere die Frage der Einkommensgrenzen. Auch beim studentischen Wohnen sind Ermächtigungen der Landesregierung vorgesehen. Wir regen deshalb an, die Richtlinien und vor allem deren Konditionen vor diesem Hintergrund zu gestalten.

Zu dem Richtlinienentwurf zum Erwerb von Belegungsrechten haben wir Ihnen eine ausführliche Stellungnahme beigelegt.

Zum studentischen Wohnen verfügen wir nur über sehr eingeschränkte Erfahrungen. Die Richtlinie ist auch nicht geeignet, die Attraktivität des Engagements in diesem Segment für Investoren, die sich hier noch nicht engagiert haben, zu erhöhen. So wird durch die Formulierung der Mietpreisbindung, nach der die Miethöhe 15 Prozent unter der Miete von vergleichbarem studentischem Wohnraum liegen muss, auf ein sehr spezifisches Marktsegment abgestellt. Außerdem werden dem Zuwendungsempfänger die Pflicht zur Feststellung der Wohnberechtigung und die Überwachung der zweckentsprechenden Vermietung auferlegt. Danach ist unter anderem auch die Vorlage einer Studienbescheinigung pro Semester zu verlangen. Durch solche Regelungen scheitert die Attraktivität der Investition in studentisches Wohnen schon alleine durch nicht praktikable bürokratische Hürden.

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt
Postfach 150339, 60063 Frankfurt
Telefon: 0 69 / 9 70 65 - 01
Telefax: 0 69 / 9 70 65 - 1 99
E-Mail: info@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Vorsitzender des Verbandsrates:
Alfred Böhmer
Vorstand gem. § 26 BGB:
Dr. Rudolf Ridinger, Vorstandsvorsitzender
WP StB Dipl.-Kfm. Dr. Heinz Jürgen Schirduan
Vereinsregister Nr. 5138 Frankfurt am Main

Frankfurter Sparkasse
SWIFT-BIC: HELADEF1822
IBAN: DE31 5005 0201 0000 2990 22
UStIdent-Nr.: DE114113080

Zu beiden Richtlinien ist insgesamt festzustellen, dass die Komplexität der Förderbestimmungen jeweils sehr hoch anzusetzen ist. In den im Jahr 2013 erfolgten Pilotmaßnahmen war die Komplexität deutlich reduziert, was nach unseren Erfahrungen ganz erheblich zum Erfolg beigetragen hat.

Wir regen an, in beiden Regelbereichen den regelmäßigen Austausch mit dem Adressatenkreis durchzuführen. Einen Ansatz sehen wir dabei unter anderem bei der gemeinsam mit der WIBank geplanten Veranstaltung am 14. Oktober.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Rudolf Ridinger
Vorstand

Stellungnahme

des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest)

zum Richtlinienentwurf

Soziale Wohnraumförderung

hier: Erwerb von Belegungsrechten

VIII 7-056c 02.06-1/2005/002

Allgemeine Vorbemerkungen

Der VdW südwest begrüßt die Nutzung des Erwerbs von Belegungsrechten im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung. Dieses Instrument, das im Gegensatz zu anderen Maßnahmen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nicht an Investitionstätigkeiten gebunden ist, bietet die Vorteile einer schnellen Wirkung der Förderung. Schließlich kann dieses Instrument auch sehr flexibel unter Berücksichtigung der Entwicklung der Wohnungsmärkte genutzt werden.

Das Instrument des Erwerbs von Belegungsrechten kann insbesondere dem Abbau der Verfügbarkeit von sozial gebundenen Wohnungen entgegenwirken. In Hessen sind in den letzten Jahren für zahlreiche Wohnungen die Bindungsfristen ausgelaufen. Deshalb besteht hier vor dem Hintergrund der auf mehreren Teilmärkten zu beobachtenden Verknappung an preisgünstigem Wohnraum dringender Handlungsbedarf.

Bereits 2013 hat das Land Hessen mit einer Pilotmaßnahme das Instrument des Erwerbs von Belegungsrechten eingeführt. Die bereitgestellten Fördermittel waren bereits innerhalb sehr weniger Wochen durch Anträge überzeichnet. Dies belegt, dass

auch bei Investoren und Vermietern große Bereitschaft besteht, das Instrument zu nutzen. Diese Bereitschaft besteht nach unseren Erkenntnissen auch weiterhin.

Der vorliegende Richtlinienentwurf erfolgt in engem zeitlichem Zusammenhang mit der beabsichtigten Novellierung des hessischen Wohnraumfördergesetzes. Aufgrund des Diskussionsstandes und den im Landtag vorliegenden Drucksachen ist wohl davon auszugehen, dass Änderungen an den gesetzlichen Bestimmungen bevorstehen, die auch wesentliche Änderungen an der Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten bewirken können. Selbst wenn unklar ist, ob die Landesregierung den künftigen gesetzlichen Rahmen ausschöpfen wird, besteht für die potentiellen Zuwendungsempfänger im Rahmen des Erwerbs von Belegungsrechten die Möglichkeit, dass sich nach der Novellierung des Wohnraumfördergesetzes veränderte Nutzungsmöglichkeiten ergeben werden.

Der zeitliche Zusammenhang spricht dafür, dass bei den Förderkonditionen eine ausreichende Attraktivität gewährleistet werden sollte, um einem potentiellen Attentismus entgegenzuwirken.

Die Förderung in der Pilotphase erfolgte ohne kommunale Finanzierungsbeteiligung. In der vorliegenden Richtlinie ist vorgesehen, dass bei einer kommunalen Finanzierungsbeteiligung ein Vorrang in der Förderung erreicht werden kann. Dies ist vor dem Hintergrund des Bedarfs an gebundenen Wohnungen als sehr problematisch einzustufen. Die kommunale Finanzkraft folgt eben nicht dem Bedarf an gebundenen Wohnungen.

Mit unseren allgemeinen Vorbemerkungen haben wir bereits auf einige strukturelle Fragen hingewiesen, die im Zusammenhang mit der Gestaltung der einzelnen Regelungen berücksichtigt werden sollten. Im Folgenden gehen wir auf die einzelnen Regelungen näher ein. In diesem Rahmen geben wir auch Hinweise, wie die Förderung

erfolgsversprechender im Sinne einer entsprechenden Nachfrage nach der Förderung und der Verbesserung der Verfügbarkeit von preisgünstigen Wohnungen gestaltet werden kann.

Zu einzelnen Gestaltungselementen der Förderung:

Gestaltung eines Vorrangs von Förderfällen

Nach dem Entwurf der Förderrichtlinie erfolgt eine Differenzierung der Förderung für den Erwerb von Belegungsrechten für Wohnungen, die bislang keiner Bindung unterliegen und zur Belegung frei sind sowie Wohnungen, bei denen bestehende Bindungen auslaufen. Die Differenzierung in diese zwei Förderfälle hat dabei nach dem Entwurf der Förderrichtlinie weitreichende Konsequenzen. So werden unterschiedliche Förderbedingungen und ein Fördervorrang festgelegt:

- Diese Differenzierung ist insbesondere unter dem Aspekt des Bedarfs auf den Märkten nicht sachgerecht. Vor dem Hintergrund des Auslaufens zahlreicher Wohnungen aus der Bindung in den letzten Jahren, sollte es das Ziel sein, so viele Wohnungen wie möglich in die Bindung zu bekommen oder zu halten. Wenn aber ein Fördervorrang mit einer erheblich höheren Förderintensität festgelegt wird, geht dies zu Lasten der Gesamtzahl der förderfähigen Wohnungen.
- Die Gestaltung des Vorrangs für neu zu bindende Wohnungen ist zudem vor dem Hintergrund problematisch, dass diese Förderbedingung die Entstehung von Belegungsbindungen erheblich in die Länge ziehen kann. Dies ist aus der Förderung im Rahmen der sogenannten indirekten Belegung bereits eine bekannte Konsequenz.
- Schließlich ist die Abgrenzung zwischen den beiden angeführten Förderfällen problematisch. Wenn eine Wohnung aufgrund der festgelegten Fristen nicht mehr unter die Fallkonstellation der auslaufenden Belegungsbindung fällt, kann sie nach den Förderbestimmungen mit ganz anderen Förderbedingun-

gen unter dem Aspekt des Neuerwerbs von Belegungsbindungen gefördert werden.

Aufgrund der angeführten Konsequenzen regen wir an, auf die angeführte Differenzierung zu verzichten (siehe auch unsere Anmerkungen zu Art und Höhe der Förderung/Mietpreisbindung).

Art und Höhe der Förderung/Mietpreisbindung

Ein zentraler Unterschied zwischen den beiden Förderfällen liegt nach dem Richtlinienentwurf in der Förderhöhe und der Anknüpfung der zulässigen Miethöhe:

- Bei dem Förderfall der aus der Bindung auslaufenden Wohnungen soll nach dem Richtlinienentwurf die Miete an die letzte gebundene Miete (Sozialmiete) anknüpfen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Anwendung dieser Regelung im Falle einer Modernisierung unmittelbar nach Auslaufen der bisherigen Bindung unklar ist. Wir weisen in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass die Sozialmiete häufig weit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. In diesem Fall ist eine Landesförderung von 0,60 Euro pro m² vorgesehen. Der reale Mietenverzicht des Zuwendungsempfängers – auf einen Zeitraum von 10 Jahren – wäre jedoch in der Regel weitaus höher zu veranschlagen. Schließlich wird auch noch die Mieterhöhungsmöglichkeit auf den Verbraucherpreisindex beschränkt, daraus ergibt sich die Wahrscheinlichkeit, dass sich der Mietenverzicht noch kontinuierlich erhöht. Damit ergibt sich keinerlei Ansatzpunkt für eine ökonomische Attraktivität der Inanspruchnahme dieser Förderung, zumal in diesem Fall auch noch die zulässige Modernisierungsumlage begrenzt werden soll. Es ist deshalb davon auszugehen, dass ohne eine Änderung der Förderkonditionen für diesen Förderfall, die erwünschte Nachfrage ausbleibt. Diese Gesamtbewertung ändert sich auch nicht, wenn eine anteilige additive Förderung durch die jeweils zuständige Kommune von 0,40 Euro pro m² unterstellt wird. Wir empfehlen daher – sollte eine Differenzierung der Förderfälle beibehalten werden - eine Änderung der Förderkonditionen für diesen Förderfall. Ange-

messen wäre unter dem Aspekt der Kompensation von Mietausfällen eine analoge Regelung zur Pilotphase. Sollte eine entsprechende Änderung des Richtlinienentwurfs nicht erfolgen, müsste zumindest eine Verminderung der Nachteile erfolgen. Diese kann nur dann realisiert werden, wenn eine Mieterhöhungsmöglichkeit gegenüber der bisherigen Sozialmiete im Rahmen der Richtlinie eingeführt wird. Ein Ansatzpunkt könnte hierbei die Zulässigkeit der Nutzung der im Mietrecht gegebenen Kappungsgrenzenregelung innerhalb der ersten drei Jahre nach Auslaufen der bisherigen Bindung sein. Mit der zusätzlich in Anspruch genommenen Förderung – die mit dem neuen Bindungsbeginn einsetzt - könnte dann geregelt werden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird. Gleichzeitig sollte die Begrenzung der Modernisierungumlage entfallen, da dies einen zusätzlichen Einnahmenverzicht für den Vermieter darstellen würde, ohne dass dafür eine Kompensation im Rahmen der Förderung erfolgt. Problematisch ist schließlich die Beschränkung der Mieterhöhungen nach dem Verbraucherpreisindex. Hier wäre es marktgerechter, auf einen gleichbleibenden Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete abzustellen.

Aus der Unternehmenspraxis wurden wir schließlich darauf hingewiesen, dass bei Fällen mit einer Kostenmietenregelung, die Mieten teilweise über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Für diese Fälle stellt sich die Frage, ob eine Anschlussförderung, und wenn ja, unter welchen Bedingungen, erfolgen kann.

- Bei dem Erwerb von neuen Belegungsrechten für Wohnungen soll die zulässige Miethöhe an der ortsüblichen Vergleichsmiete ansetzen. Danach wird allerdings die Mieterhöhungsmöglichkeit (in Abweichung vom Mietrecht) auf den Verbraucherpreisindex begrenzt. Aufgrund der bereits oben angesprochenen Probleme bei der Realisierung dieses Förderwegs - insbesondere durch die Notwendigkeit frei werdender oder bereits leer stehender Wohnungen - stellt sich darüber hinaus die Frage, ob die in der Förderhöhe zum Ausdruck kommende Förderpräferenz sinnvoll beziehungsweise gerechtfertigt ist. Wir schlagen deshalb vor, analog zur Pilotphase dieses Förderinstruments

die Förderhöhe des Landes für beide Förderfälle auf 1 Euro pro m² festzulegen.

Kommunale Finanzierungsbeitragung

Auf die grundsätzliche Problematik der kommunalen Finanzierungsbeitragung hatten wir bereits einleitend im Rahmen der allgemeinen Vorbemerkungen hingewiesen. Grundsätzlich sehen wir auch die Vorteile einer kommunalen Finanzierungsbeitragung, begrüßen aber aus den genannten Gründen, dass eine kommunale Finanzierungsbeitragung nicht als zwingende Voraussetzung eingeführt wird. Darüber hinaus regen wir allerdings an, auch die vorgesehene Vorrangwirkung einer kommunalen Finanzierungsbeitragung zu streichen.

Nach der Förderrichtlinie soll die kommunale Finanzierungsbeitragung ausschließlich zur Senkung der zulässigen Miethöhe genutzt werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es auch andere Kostenkomponenten für die Zuwendungsempfänger gibt, die in einer solchen Regelung nicht enthalten wären. Hinzuweisen ist hier etwa auf die bekannte Regelung in Frankfurt am Main, nach der auch eine Verwaltungspauschale erstattet wird. Wir sehen kein berechtigtes Interesse des Landes im Rahmen einer Kofinanzierung, solche Gestaltungsmöglichkeiten zu beschränken. Wir regen deshalb an, die Zweckbindung einer kommunalen Finanzierungsbeitragung insofern zu lockern, dass diese zur Kompensation von Kosten des Zuwendungsempfängers oder der Reduktion der zulässigen Miethöhe dienen.

Berücksichtigung genossenschaftlicher Besonderheiten

Abschließend begrüßen wir ausdrücklich die Regelung, nach der bei Genossenschaften, wonach die Mieterin oder der Mieter sich verpflichtet, vorgeschriebene Geschäftsanteile zu erwerben. Diese Regelung berücksichtigt eine Besonderheit von Genossenschaften und hebt damit eine systemwidrige Benachteiligung, wie sie im Zusammenhang mit der sozialen Wohnraumförderung in Hessen an anderer Stelle

besteht. Wir regen deshalb an, diese Formulierung für den gesamten Bereich der sozialen Wohnraumförderung zu übernehmen.