

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

Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dr. Kalusche,

zunächst danke ich im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland für die Möglichkeit zum Entwurf der Richtlinie des Landes Hessen zu sozialen Mietwohnraumförderung Stellung nehmen zu dürfen.

Im Hinblick auf die Adressierung erlaube ich mir allerdings den Hinweis, dass unser Verband satzungsgemäß offiziell folgenden Namen führt:

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

Auch die E-Mailkontakte bitte ich zu korrigieren:

info@bfw-hrs.de

sowie

gerald.lipka@bfw-bw.de

Die im BFW organisierten, mittelständischen Unternehmen sind bundesweit für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Auch im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert.

Unsere Unternehmen schaffen Wohnraum!

Die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/ Saarland organisierten Bauträger und Projektentwickler bauen überwiegend Eigentumswohnungen für private Investoren.

Der Bau von Eigentumswohnungen ist sicherlich ein wichtiger Beitrag im Bereich der Eigentumsbildung und trägt über Sickerungseffekte allgemein zur Entlastung des Wohnungsmarktes mit bei. Deshalb betonen wir als Verband auch stets die Bedeutung der Eigentumsförderung für den Wohnungsmarkt.

Allerdings ist der Bau von Eigentumswohnungen auch ein maßgeblicher Beitrag bei der Schaffung von Mietwohnungen. Denn tatsächlich werden mehr als die Hälfte der neugebauten Eigentumswohnungen vermietet.

Deshalb hat der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland auch schon im Rahmen der Allianz für Wohnen in Hessen darauf hingewiesen, dass gerade private Investoren die größte

Anbietergruppe im Mietwohnungsmarkt sind. Denn die Summe der privaten Vermieter, die meist nur über ein bis zwei Eigentumswohnungen verfügen, sind in ihrer Gesamtheit mit rund 66 % Marktanteil der größte Anbieter auf dem Mietwohnungsmarkt. Dies hat schon die Studie des IWU Instituts für das BBSR im Jahre 2015 bestätigt (BBSR online 2 / 2015).

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland begrüßt daher ausdrücklich, dass nunmehr nach Ziff. 1.2.1 im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen auch der Ersterwerb von neu gebauten Wohnungen in die Förderung mit aufgenommen wurde.

Damit wurde ein Ergebnis aus der Allianz für Wohnen in Hessen in die Richtlinien mit aufgenommen.

Allerdings erfordert eine realisierbare Umsetzung weit mehr als die Aufzählung in den förderfähigen Maßnahmen.

Offensichtlich orientiert sich der Entwurf noch immer an der Antragstellung durch Unternehmen, die das gesamte Objekt als Bestandhalter einer bestimmten Nutzung widmen.

Soll realistischweise die Förderung einzelner Wohnungen eines Bauvorhabens ermöglicht werden, so müssen auch die Antragsvoraussetzungen an diese Zielgruppe angepasst werden.

Unproblematisch ist es in diesem Zusammenhang, dass nach Ziff. 1.4 des Entwurfes Bauträger keine Förderung erhalten sollen.

Soll das erhebliche Potenzial privater Kleininvestoren für den sozialen Mietwohnungsbau tatsächlich angesprochen werden, müssen auch die Vergabe-Richtlinien im Verfahren an diese Zielgruppe angepasst werden.

In Teil 3 der Richtlinie wird unter Ziff. 10 das Antragsverfahren beschrieben. Danach ist vor Beginn des Vorhabens eine verbindliche Erklärung über die beabsichtigte Einstiegsrente bei der zuständigen Stelle anzumelden.

Das Antragsverfahren führt im Ergebnis zum Ausschluss privater Investoren im Bereich der sozialen Mietwohnraumförderung!

Der Bauträger, der ein Grundstück entwickelt, kennt zu Beginn der Baumaßnahme – also zu Vorhabenbeginn – den Käufer der einzelnen Wohnungen regelmäßig noch nicht. Er wird im Übrigen auch nicht als späterer Vermieter agieren und kann daher auch keine verbindliche Erklärung zur beabsichtigten Einstiegsrente abgeben. Vermieter wird der künftige Erwerber sein.

Die im Teil III unter Ziff. 10 genannten Kriterien des Antragsverfahrens sind daher für die Vermarktung im Bereich privater Investoren tatsächlich nicht einzuhalten.

Umgekehrt muss der Bauträger, sofern er in seinem Neubauvorhaben einzelne Wohnungen der sozialen Bindung unterwerfen will oder nach städtebaulichen Verträgen unterwerfen muss, für diese Wohnungen schon in der Planung und der Vermarktung die besonderen Kriterien für den

sozial geförderten Wohnungsbau (wie beispielsweise Wohnungsgröße und Ausstattung) berücksichtigen. Tatsächlich ist der einzelne Käufer einer solchen neu geschaffenen Wohnung oft erst Monate oder Jahre nach Baubeginn bekannt.

Zwar wird unter Ziffer 1.5 des Entwurfes das Kriterium für einen Förderausschluss sinngemäß ausgeführt, dass die Förderung vor Abschluss des Kaufvertrages beantragt werden muss.

Auch der Hinweis in Teil 1 Ziff. 1.5 ist nicht an den tatsächlichen Verfahrensabläufen orientiert. Beim Erwerb einzelner Eigentumswohnungen stellt der Abschluss des Kaufvertrages tatsächlich eine wichtige Zäsur dar.

Der private Investor, der den Erwerb einer einzelnen Eigentumswohnung mit Sozialbindung beabsichtigt, ist vor Abschluss des Kaufvertrages rechtlich in keiner Weise abgesichert, dass er tatsächlich Eigentümer einer bestimmten Wohnung werden wird. Möglicherweise schwankt er zwischen mehreren Wohnungen. Oder er muss aufgrund des Vermarktungsdrucks schnell entscheiden, ob er eine bestimmte Wohnung erwirbt. Vor der notariellen Protokollierung hat er keine Rechte an der Wohnung. Es definitiv noch nicht Eigentümer, ja noch nicht einmal mit einer Auflassungsvormerkung gesichert.

Die im Entwurf vorgesehene Antragstellung vor Kaufvertragsabschluss ist daher aufgrund des zeitlichen Ablaufs für private Interessenten praktisch nicht einzuhalten.

Im Bundesland Rheinland-Pfalz wird eine entsprechende Antragstellung für private Investoren daher für bis zu drei Monate nach Abschluss des Kaufvertrages ermöglicht.

Eine Antragstellung durch Private und das im vorliegenden Entwurf vorgesehene Verfahren passen nicht zusammen.

Das Antragsverfahren in Teil III ist erkennbar an der Widmung des Gesamtgebäudes für eine Mietnutzung orientiert. Es ist für Private nicht umsetzbar.

In diesem Zusammenhang ist nur der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen, dass auch die wohnberechtigten Haushalte in anderen Bundesländern deutlich weitergehend definiert werden. Im vorliegenden Entwurf unter Ziff. 4.1 unter Bezugnahme auf § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG für einen Zweipersonenhaushalt eine Einkommensgrenze von 23.626 € definiert. Das Förderprogramm in Baden-Württemberg sieht für den Zweipersonenhaushalt Einkommensgrenzen für die soziale Mietwohnraumförderung von 48.450 € vor. Die Förderung erreicht danach in Baden-Württemberg auch den klassischen Mittelstand.

Die Ausgestaltung der Förderung ist nach unserer Einschätzung unzureichend.

Zu begrüßen ist, dass die Förderung nach Grundstückskosten differenziert.

Im Ergebnis sind die ausgewiesenen Grundbeträge jedoch deutlich zu niedrig bemessen.

In Ziff. 4.2.1 ist bei einem Grundstückswert ab 500 € pro Quadratmeter ein Darlehensgrundbetrag von 1.800 € ausgewiesen.

Schon nach der Studie der Arge für zeitgemäßes Bauen Kiel vom 28.8.2014! wurden Baukosten im Neubau nur für die Kostengruppen 300, 400 ohne Grundstückskosten von 2.422 € pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Aufgrund der erhöhten Kosten an Topstandorten (Baustelleneinrichtung etc.) ging die Studie dort von reinen Herstellungskosten i.H.v. 2.928 € pro Quadratmeter aus. Dieses Kriterium trifft insbesondere auch für das Rhein-Main-Gebiet zu.

Seit 2014 sind die Baukosten erheblich gestiegen (> 10 %). Die ebenfalls gestiegenen Grundstückskosten sind noch zusätzlich zu berücksichtigen.

Der ermittelte Darlehensgrundbetrag ist zu niedrig bemessen.

Auch ein Vergleich mit benachbarten Bundesländern zeigt, dass – trotz vergleichbarer Kosten – deutlich höhere Förderansätze möglich sind.

Das Land Baden-Württemberg sieht in seinen Verwaltungsvorschriften zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018 / 2019 gemäß Ziff. 4.1 bereits für die Baukosten einen Festbetrag von 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche vor. Für den Grundstückserwerb wird nach dem Programm in Baden-Württemberg ein weiterer Zuschlag in Ansatz gebracht, um den insgesamt möglichen Förderbeitrag zu ermitteln.

Insgesamt werden so noch deutlich höhere Förderungsbeträge pro Bauvorhaben möglich.

Gerade im Wohnungsneubau werden im Geschosswohnungsbau regelmäßig nach der Bauordnung auch Aufzüge eingebaut werden müssen, so dass die im Programm vorgesehenen Zusatzdarlehen regelmäßig nicht abgefordert werden können.

Gerade für private Investoren sind Zuschussbeiträge in der Förderung besonders attraktiv. Dies gilt insbesondere solange auch private Finanzierungen zu ähnlich günstigen Darlehensbedingungen zu erhalten sind.

Die im Entwurf unter Ziff. 4.2.2 enthaltenen Zuschussvarianten sind nach Auffassung des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland unzureichend ausgestattet und mit der vorgesehenen Auszahlung zum Ablauf des Darlehens (15.2) unattraktiv ausgestaltet.

Längere Laufzeiten sind insbesondere für private Kleininvestoren uninteressant. Die Zuschussvarianten unter Ziff. 4.2.2 sind jedoch an lange Laufzeiten in Höhe von 20-25 Jahren gebunden.

Die Auszahlung des Zuschusses durch Verrechnung mit der letzten Darlehensrate ist wirtschaftlich unattraktiv. In Rheinland-Pfalz beispielsweise erfolgt die Verrechnung zu Beginn der Darlehens-Laufzeit und reduziert hierdurch die laufenden Tilgungsraten.

Gerade die Ausgestaltung von Zuschussvarianten ist im Hinblick auf die Attraktivität der Förderung – aus Sicht unseres Verbandes – in dem vorgelegten Programm zu kurz gekommen.

Auch hier zeigt der Vergleich beispielsweise mit dem Programm in Baden-Württemberg, dass dort in den Verwaltungsvorschriften (4.1) auch Wahlmöglichkeiten mit Teilzuschüssen oder Vollzuschüssen ermöglicht werden. Die Berechnung des Zuschusses erfolgt nach Subventionsbarwerten.

Mit hoher Variabilität wird dort versucht, sozial geförderten Wohnungsbau für viele, sehr unterschiedliche Zielgruppen attraktiv zu gestalten.

Dies ist in dem vorgelegten Programm für Hessen nach unserer Einschätzung nur eingeschränkt gelungen.

Aus Sicht des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland ist die Zulassung der mittelbaren Belegung deutlich zu kritisieren.

Gerade die mittelbare Belegung im Wohnungsneubau wirkt sich erheblich wettbewerbsverzerrend aus.

Denn die mittelbare Belegung kann nur von großen bestandshaltenden Unternehmen genutzt werden.

Immer mehr Kommunen fordern bei der Vergabe städtischer Grundstücksflächen eine bestimmte Quote an zu errichtenden sozial geförderten Wohnungen.

Private Investoren verfügen – wie schon oben ausgeführt – regelmäßig über keine größeren Wohnungsbestände. Gerade Kleininvestoren sind häufig nur Eigentümer von ein oder zwei Eigentumswohnungen, die sie vermieten. Damit müssen Bauträger und Projektentwickler bei der Umsetzung der geforderten städtebaulichen Vorgaben die geforderten Quoten sozial geförderten Wohnungsbaus im Neubau darstellen. Im Wohnungsneubau fallen die höchsten Herstellungskosten an. Diese müssen durch Verteuerung der übrigen, im Gebäude vorhandenen Wohnungen quer subventioniert werden.

Für große bestandshaltenden Gesellschaften werden über das Instrument der mittelbaren Belegung Subventionsmittel vereinnahmt, die sozial gebundenen Belegungsrechte jedoch nicht im Neubau dargestellt, sondern in älteren, oft bereits abgeschriebenen und damit ohnehin nicht so hochpreisig zu vermietenden Gebäuden dargestellt. Die neu errichteten Gebäude oder Wohnungen können hingegen mittel- und hochpreisig verkauft oder vermietet werden. Der wirtschaftliche Vorteil für die Wohnungsbaugesellschaften ist offensichtlich.

Da häufig die Kommunen oder das Land selbst an diesen bestandshaltenden Gesellschaften beteiligt sind, ist deren eigenes finanzielles Interesse nicht von der Hand zu weisen.

Darüber hinaus führt das Instrument der mittelbaren Belegung neben der Wettbewerbsverzerrung auch dazu, dass eine gewünschte Durchmischung in den neu errichteten Quartieren möglicherweise nicht erreicht wird, da eine Reihe von Sozialbindungen in ganz anderen Quartieren dargestellt wird.

Gerade für die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten mittelständischen Unternehmen können sich Wettbewerbsverzerrungen um das knappe Gut Grundstück auf Dauer existenzbedrohlich auswirken.

Nach dem vorgelegten Entwurf werden in Hessen auch künftig regelmäßig nur große bestandshaltende Unternehmen die Fördermittel der Mietwohnraumförderung in Anspruch nehmen können, was wir als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland bedauern. Denn das Potenzial privater Investoren für den sozial geförderten Wohnungsbau bleibt weiterhin ungenutzt.

G. Lipka
(Rechtsanwalt)