



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.  
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz  
Frau Susanne Hannes  
Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55023 Mainz

4515@fm.rlp.de

Friedrich-Ebert-Anlage 56  
60325 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 768 039 10  
Fax.: 069 768 039 11

E-Mail: [info@bfw-hrs.de](mailto:info@bfw-hrs.de)  
[www.bfw-hrs.de](http://www.bfw-hrs.de)

13.03.2020

**Aktenzeichen: 5114-0001-0401 4515**

**Soziale Wohnraumförderung-Wohnraumförderprogramme; Anpassungen 2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Hannes,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zu den geplanten Anpassungen der Wohnraumförderprogramme des Landes Rheinland-Pfalz eine Stellungnahme abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich. Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die im Wohnungsneubau aktiv sind.

Die Errichtung von Häusern und Eigentumswohnungen erfolgt häufig für Selbstnutzer im Rahmen der Eigentumsbildung. Daher ist die Eigentumsförderung für die im BFW organisierten Unternehmen von besonderer Bedeutung.

Allerdings ist die Errichtung von Eigentumswohnungen gleichzeitig auch ein erheblicher Beitrag zur Mietwohnraumversorgung. Denn mehr als die Hälfte der Neubauwohnungen werden vermietet.

Nach einer Studie des IWU-Instituts für das BBSR wird die größte Anzahl von Mietwohnungen auf dem Markt ohnehin durch private Kleinvermieter angeboten, die meist nur über eine einzelne Eigentumswohnung verfügen. Mehr als zwei Drittel der Mietangebote stammen von diesen privaten Eigentümern (BBSR-online 2/2015).

Bankverbindung:  
COMMERZBANK AG Mainz  
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00  
BIC: COBADEFF550  
Steuernummer: GEM 26.9888  
USt-IdNr.: DE301711114  
Vorstand gem. § 26 BGB:  
Sonja Steffen  
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka  
Eingetragen im Vereinsregister  
Mainz Nummer: VR 928

Gerade vor diesem Hintergrund, dass private Kleininvestoren in den Mietwohnungsbau, insbesondere den sozialen Mietwohnungsbau investieren sollen, sehen wir die geplante Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeit im sozial geförderten Mietwohnungsbau sehr kritisch. Hierdurch wird die Attraktivität für eine Investition in den sozial geförderten Mietwohnungsbau weiter reduziert.

Indirekt wirkt sich dies grundlegend auf die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen aus. Denn immer mehr Kommunen verbinden mit der Schaffung von Baurecht die Forderung, eine bestimmte Quote sozial geförderten Wohnraums zu errichten. Um im Wettbewerb um Grundstücke wirtschaftlich mithalten zu können, ist es daher für unsere Unternehmen notwendig, realistische und selbstständige Vermarktungsmöglichkeiten des sozial gebundenen Wohnraums zu erhalten. Die Attraktivität des Förderprogramms in der Mietwohnraumförderung ist daher auch für unsere Unternehmen von hoher Bedeutung. Gerade ein privater Käufer, der sich mit der Investition in eine Mietwohnung seine Altersvorsorge sichern will, wird sich dann - wenn die Investition in gebundenen Wohnraum unattraktiv ist - im Zweifel eher für eine frei finanzierte Wohnung entscheiden.

Wird der Bauträger also gezwungen, um sozial geförderten Wohnbau vermarkten zu können, im Kaufpreis für gebundene Wohnungen weitere Anreize zu setzen, so ist dies nur durch hohe interne Quersubventionen im Projekt möglich, was zwangsweise die Verteuerung des frei finanzierten Angebotes nach sich zieht.

Schon die Einschränkung auf eine mögliche Mieterhöhung von nur 2 % bei sozial geförderten Wohnungen stellt eine erhebliche Einschränkung für potentielle Kunden dar. Für private Investoren ist eine weitere Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeit, auch mit Blick auf die skizzierten Wechselwirkungen, nicht sinnvoll.

Das Land Baden-Württemberg hat mit Blick auf private Investoren für sozial geförderten Wohnraum eine Förderschiene für Mitarbeiterwohnungen aufgelegt. Hier sollen örtliche Handwerker, Freiberufler und allgemein kleinere Arbeitgeber einen Anreiz erhalten in Sozialwohnungen zu investieren und diese dann – bei Berücksichtigung der übrigen Förderkriterien – ihren Mitarbeitern zur Verfügung stellen. Ein nach unserer Einschätzung gutes Instrument, um einerseits mittelständische Unternehmer im Wettbewerb um Arbeitskräfte zu stärken und gleichzeitig Investitionen in den sozial geförderten Wohnungsbau für private Anleger attraktiv zu machen.

Das neu geschaffene Zusatzdarlehen für kleinere Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> halten wir für ein geeignetes Instrument, um die Schaffung von Wohnungen dieses Größenzuschnitts besonders zu fördern. Es deckt sich mit der Erfahrung, dass sich diese Wohnungsgrößen gerade in stark nachgefragten Märkten besonderer Beliebtheit erfreuen. Dies gilt auch im Segment des sozial geförderten Wohnungsbaus.

Ebenso begrüßen wir als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, dass bei der Bildung von Wohneigentum künftig auch Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung in die Förderung mit einbezogen werden können. Auch dies entspricht einem allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Trend.

Die vorgesehenen Lösungen zu Übergangsfällen sind nach unserer Einschätzung sachgerecht.

Nachfolgend nehmen wir noch zu einzelnen Programmpunkten insoweit Stellung, als dies für die im BFW organisierten Unternehmen von Bedeutung ist:

### **1. Soziale Mietwohnraumförderung**

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland hat jeher begrüßt, dass das Land Rheinland-Pfalz in seinem Förderprogramm die Möglichkeit geschaffen hat, auch einzelne Wohnungen in einer Wohnungseigentumsanlage in die Mietwohnraumförderung mit einzubeziehen.

Unklar ist nach unserer Auffassung die in Ziffer 3.16 gefasste Regelung, gemischt genutzte Gebäude nur zu fördern, wenn die Wohnruhe gewährleistet ist. Für Neubauvorhaben jedenfalls gilt, dass bei gewerblich und zu Wohnzwecken gemischt genutzten Gebäuden im Rahmen der Baugenehmigung die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen der Nutzbarkeit geprüft werden. Hierdurch wird die Nutzbarkeit der Wohnräume zu Wohnzwecken auch in gemischt genutzten Gebäuden sichergestellt. Der Begriff der Wohnruhe ist inhaltlich unbestimmt.

Zugestimmt werden kann auch der Regelung (4.1.1), dass ein besonderer Wohnungsbedarf regelmäßig erst für Gemeinden der Fördermietenstufe vier und fünf angenommen werden kann. Hierdurch werden Fehlförderungen vermieden.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Bindungsfrist für Wohnungen (7.2) mit 15 Jahren bestimmt wurde. Ein längerer Zeitraum ist gerade für private Vermieter regelmäßig nicht akzeptabel und würde damit einer Vermarktung einzelner geförderter Wohnungen zuwiderlaufen.

Wie schon oben ausgeführt, wird durch die reduzierte Mieterhöhungsmöglichkeit der Nettokaltmiete auf jährlich 1,75 % (8.3) ein nachteiliger Einfluss auf die Vermarktungsmöglichkeiten einzelner Wohnungen mit Sozialbindung an private Investoren befürchtet.

Grundsätzlich begrüßen wir als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, dass Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung in die Förderung mit einbezogen werden können.

In Wohnungseigentümergeinschaften, in denen nur einzelne Wohnungen der Sozialbindung unterworfen sind, sind die in Ziffer 12 ff. geregelten Vorgaben nur schwer zu erfüllen.

Anders als beim selbstgenutzten Eigentum werden hier die Sozialflächen nicht auf die Wohnflächen angerechnet, was sachlich nicht zu rechtfertigen ist.

Gerade in Wohnungseigentümergeinschaften sind gemischte Nutzungen denkbar. Die Wohnung kann von dem Eigentümer unter Berücksichtigung einer Sozialbindung vermietet werden. In der gleichen Wohnungseigentümergeinschaft könnte mit Fördermitteln selbstgenutztes Eigentum begründet werden.

Die Bearbeitungsgebühren für die ISB Bank betragen bei der Mietwohnraumförderung nur 0,5 % bei der Begründung von selbstgenutztem Eigentum jedoch 1 %, was nicht mit unterschiedlichem Bearbeitungsaufwand zu begründen ist.

## **2. Förderung der Bildung von selbstgenutzten Wohnraum und Erwerb von Genossenschaftsanteilen**

Die Einbeziehung von Räumen für die private gemeinschaftliche Nutzung bewerten wir – wie oben bereits ausgeführt – grundsätzlich positiv.

Für problematisch sehen wir es an, dass nach Ziffer 2.2.5 des Programms zur Förderung selbst genutzten Wohnraums eine Anrechnung der Gemeinflächen auf die Wohnflächenobergrenzen erfolgen soll.

Dies bedeutet, dass beispielsweise ein Gemeinschaftsraum, der in einem Projekt geplant wird, anteilig auf die geplanten Eigentumswohnungen verteilt werden müsste. Bei einem nur teilweise geförderten Objekt wäre noch zu klären, wie die anzurechnende Flächenermittlung erfolgt. Dies könnte nach Einheiten oder im Verhältnis der Wohnungsgrößen erfolgen. Im Ergebnis wird die den Nutzen der geförderten Wohnung zur Verfügung stehende Fläche jedenfalls gemindert, obwohl die Gemeinschaftsfläche tatsächlich nur gelegentlich zusammen mit anderen genutzt werden kann. Auf die abweichende Behandlung bei Mietwohnungsbau wurde bereits oben hingewiesen.

Die Anrechnung der Gemeinschaftsfläche kann nach unserer Einschätzung in diesem Programm dazu führen, dass im Zweifel auf die Gestaltung solcher Flächen verzichtet wird, um die Wohnungen entsprechend größer zu gestalten.

Positiv zu bewerten ist, dass das Grunddarlehen bis zu 30 % der Gesamtkosten ausgestattet ist und zusätzlich ein Zusatzdarlehen von 5 % der Gesamtkosten möglich ist (5.1.2.1).

Gerade bei der Eigentumbildung stellt das fehlende Eigenkapital erfahrungsgemäß die größte Hürde für junge Familien dar.

Das über Ziffer 5.3.3 auch die Grunderwerbsteuer in das Zusatzdarlehen mit einbezogen werden kann, ist positiv zu bewerten, da das Eigenkapital des Erwerbes, im Zeitpunkt des Erwerbs, geschont wird. Da gerade die Kaufnebenkosten das Eigenkapital der Kaufinteressenten belasten und die Eigentumbildung damit verhindern, würden wir uns hier eine Ausdehnung der Fördermöglichkeit ohne Beschränkung auf 5 % der Gesamtkosten wünschen.

Zu einer Eigenkapitalentlastung könnte auch beitragen, wenn junge Familien generell von der Zahlung der Grunderwerbsteuer „befreit“ würden. Soweit dies auf Bundesebene nicht durchsetzbar ist, könnte das Land jedoch – zur Unterstützung der Eigentumbildung – die Zahlung der Grunderwerbsteuer zeitlich erstrecken. Letztlich profitiert auch das Land von den hohen Grundstücks- und Kaufpreisen im Rahmen der Grunderwerbsteuer. Dazu könnte – außerhalb dieses Förderprogramms – die Grunderwerbsteuer verzinslich gestundet und zeitlich gestreckt werden. Dadurch würden dem Land letztlich keine finanziellen Einbußen entstehen. Jungen Familien könnte jedoch bei der Eigentumbildung geholfen werden. Ist doch die Eigentumbildung die beste Altersvorsorge.

Das nach dem Förderprogramm vorausgesetzte Eigenkapital von 10 % der Gesamtkosten entspricht den auch in anderen Bundesländern üblichen Grenzen.

Die in Ziffer 5.1.4 genannte Höchstgrenze für die Fördermietenstufe fünf und sechs mit 175.000.- € wird gerade in den Schwarmstädten bei der zu beobachtenden Preisentwicklung regelmäßig nicht dazu ausreichen, um Neubauwohnungen zu erwerben. Es wäre deshalb zu prüfen, inwieweit eine Anhebung der Darlehensobergrenze möglich ist.

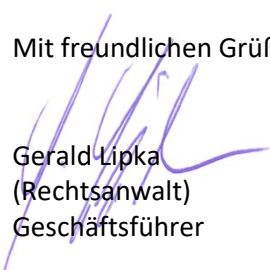
Während beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen bis zu 80 % der Kosten für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen gefördert werden, ist beim Eigentumserwerb über die festgesetzte Darlehenshöchstgrenze die Förderung auf einen deutlich niedrigeren Bruchteil der Erwerbskosten für eine Eigentumswohnung gedeckelt.

Bei den Förderausschlüssen sollte darüber nachgedacht werden, ob für die Aufgabe von selbstgenutzten Wohneigentum, infolge von Scheidung oder Aufhebung der Lebensgemeinschaft, eine Lockerung des Ausschlusses möglich ist (9.1.6). Die Fördermöglichkeiten zu Eigentumsbildung sollten bei Wiederverheiratung oder Begründung einer dauerhaften Lebensgemeinschaft erneut möglich sein. Diese Fallgestaltungen sollten daher unter Ziffer 9.3 ausdrücklich als Beispiele genannt werden.

Die weiteren Förderlinien sind für die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen regelmäßig nicht von großer praktischer Bedeutung.

Soweit unsere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka  
(Rechtsanwalt)  
Geschäftsführer