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

Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Kaiserstraße 35 60329 Frankfurt am Main

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Herr Dr. Johannes Kalusche
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

per E-Mail: kirsten.knapp@wirtschaft.hessen.de

Kaiserstraße 35
60329 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Tel.: 069 768 039 11

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

04.07.2022

Stellungnahme zum Entwurf einer Dritten Verordnung zur Änderung der Sozialwohnungsüberlassungsverordnung
Geschäftszeichen: VII 7-A 056-c-01-06

Sehr geehrter Herr Dr. Kalusche,

ich danke für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zu dem Entwurf der Dritten Verordnung zur Änderung der Sozialwohnungsüberlassungsverordnung abgeben zu dürfen.

Die im BFW organisierten Unternehmen sind bundesweit für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich überwiegend mit dem Wohnungsneubau befassen.

Die bisherige Fassung der Sozialwohnungsüberlassungsverordnung tritt zum 31.12.2022 außer Kraft.

Die Fortschreibung und Erweiterung der Sozialwohnungsüberlassungsverordnung beruht im Wesentlichen auf den eigenen Einschätzungen der Gemeinden, selbst wenn diese in Einzelfällen von den Einschätzungen des IWU Instituts abweicht. Die Fortschreibung der Verordnung um weitere fünf Jahre in den 78 benannten Gemeinden erfolgt fast automatisch und wie selbstverständlich.

Allerdings sollte sich der Verordnungsgeber auch kritisch mit der Wirksamkeit des Instruments an sich auseinandersetzen. Denn offensichtlich haben die zwei vorangegangenen Verordnungen in 10 Jahren ihrer Wirksamkeit keine Veränderung oder Verbesserung der Wohnraumversorgung erreicht.
Benennungsrechte sind für die betroffenen Kommunen attraktiv, erlauben sie durch Ausübung des Benennungsrechtes eine einfache Abarbeitung der Wartelisten. Allerdings ist kritisch zu bemerken, dass die verfügbaren Angebote an sozial geförderten

Bankverbindung:
Taunus Sparkasse
IBAN: DE21 5125 0000 0001 1467 85
BIC: HELADEF1TSK
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Michael Henninger
Heike Beilmann
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

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

Wohnraum in diesen Kommunen in den letzten 10 Jahren jedenfalls nicht signifikant verbessert werden konnten. Hierauf deuten jedenfalls die Einschätzungen vieler Kommunen hin.

Statt reflexhaft das Instrument fortzuschreiben, sollte deshalb nach unserer Einschätzung auch eine kritische Auseinandersetzung mit den grundlegenden Ansätzen sozialer Förderung von Wohnraum erfolgen.

Benennungsrechte sind für private Investoren unattraktiv. Wer mehrere 100.000 € ausgibt – gerade für den sozial geförderten Wohnungsbau – will bei Vermietung der Wohnung an einen Wohnberechtigten in die Auswahl der Personen mit eingebunden werden. Die in der Sozialwohnungsüberlassungsverordnung genannten Kommunen werden für Investitionen in den sozial geförderten Wohnungsbau für Private unattraktiv. Sozialer Wohnungsbau wird sich danach vor allen Dingen auf große Wohnungsbaugesellschaften als Anbieter beschränken.

In Baden-Württemberg wird beispielsweise das Benennungsrechte der Kommunen ausdrücklich begrenzt. Ziel ist es mit verschiedenen Programmen auch private Investoren für Investitionen in den sozial geförderten Wohnungsbau zu gewinnen.

Hier liegen erhebliche Potenziale. Denn die Rolle der privaten Investoren für den Wohnungsbau ist beachtlich, wie die beigefügte Statistik des statistischen Bundesamtes belegt. (Anlage)

Im Jahr 2021 wurden in Hessen wurden 59 % der Investitionen von privaten Haushalten in den Wohnungsbau vorgenommen. Wäre der soziale Wohnungsbau auch für private Investoren attraktiv, könnte die Wohnraumversorgung in den 78 genannten Kommunen auch in diesem Segment verbessert werden.

Das Beispiel Baden-Württemberg zeigt, dass Programme wie „Werkmietwohnungen“ attraktive Alternativen für private Investoren im sozialen Wohnungsbau bieten, wenn auch bei einem geringeren Subventionswert.

Statt die Sozialwohnungsüberlassungsverordnung unkritisch vorzuschreiben, sollten auch neue Wege der Sozialförderung geprüft und erwogen werden.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer