



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



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

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65185 Wiesbaden

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

per E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de; m.eisert@ltg.hessen.de

14.09.2022

**Stellungnahme zum Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes
und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften**
- Drucks. 20/8736 -
Aktenzeichen I 2.4

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland einer Stellungnahme zum Entwurf des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften abgeben zu dürfen.

1.

An der Anhörung im Hessischen Landtag am 28.02.2022 wird der Unterzeichner und Geschäftsführer des BFW-Landesverbandes Gerald Lipka teilnehmen.

2.

Die im BFW organisierten mittelständischen Unternehmen sind bundesweit für mehr als 50% des Wohnungsneubaus verantwortlich. Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich mit Wohnungsneubau befassen. Sie bauen meist Eigentumswohnungen, die auf dem Einzelvertrieb veräußert werden. Die neu gebauten Wohnungen werden von Eigentümern selbst genutzt. Rund 50 % der neu geschaffenen Wohnungen werden jedoch von privaten Eigentümern vermietet. Private Haushalte spielen für den Wohnungsbau eine herausragende Rolle. 2021 trugen private Haushalte in Deutschland 62,1 % der Investitionen in den Wohnungsbau.

Anlass für die Vorlage der Gesetzentwürfe zum hessischen Wohnraumförderungsgesetz und dem Hessischen Wohnungsbindungsgesetz ist die Befristung dieser Gesetze bis zum 31.12.2022.

Die Erarbeitung einer Synapse der geplanten Gesetzesänderungen hätte die Bearbeitung der Stellungnahme deutlich vereinfacht.

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

Die vorgelegten Änderungen sind bezüglich der geschlechtsneutralen Bezeichnung von Personen nachvollziehbar und berechtigt.

Leider berücksichtigt der vorgelegte Entwurf für das Wohnraumfördergesetz und das Wohnungsbindungsgesetz nicht die aktuellen dramatischen Veränderungen in dem wirtschaftlichen Umfeld des Wohnungsbaus.

Bedingt durch den völkerrechtswidrigen Einmarsch Russlands in der Ukraine und die hiermit in Zusammenhang stehende Energiekrise sind Baupreise massiv gestiegen, Lieferketten sind gestört, die Inflation ist aktuell auf 8 % gestiegen und die Zinsen für die Finanzierung von Bauvorhaben haben sich gegenüber 2021 verdreifacht. Ein Ende dieser dynamischen Entwicklung ist nicht absehbar. Entscheidend wird die Dauer des Ukraine-Krieges sein.

Die hohe Dynamik und die fehlende Vorhersehbarkeit der weiteren Entwicklungen machen die Überprüfung der Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung schon nach sehr viel kürzeren Zeiträumen erforderlich. Nach unserer Auffassung sollte die Überprüfung mindestens jährlich erfolgen.

Dies gilt zum einen für die im Wohnraumfördergesetz § 5 Abs. 4 vorgesehene Überprüfung der definierten Einkommensgrenzen. Die vorgesehene Überprüfung der Einkommensgrenzen nach jeweils drei Jahren ist ein zu langer bemessener Zeitraum. Aufgrund der hohen Dynamik müssen die Einkommensgrenzen häufiger überprüft werden.

Aufgrund der hohen Inflation, der volatilen Preisentwicklung und der veränderten Finanzierungsrahmenbedingungen muss ebenso im Wohnraumfördergesetz festgeschrieben werden, dass auch die berücksichtigungsfähigen Herstellungskosten, Darlehens- und Zuschusshöhe der Förderung, aber auch die zulässige Miethöhe im gleichen Zeitraum überprüft werden müssen. Auch wenn die Anpassung im Rahmen einer Durchführungsverordnung geregelt wird, sollte schon im Wohnraumfördergesetz festgeschrieben werden, dass auch die Faktoren der Herstellungskosten von Wohnraum mindestens in gleichen Zeiträumen überprüft werden, wie die Einkommensgrenzen der Nutzer.

Entsprechend anzuheben sind auch die im Rahmen der Wohnraumförderung gewährten Darlehensbeträge.-

Denn das in der Begründung genannte Ziel der Verbesserung der Wohnraumversorgung in Hessen kann nur erreicht werden, wenn neuer Wohnraum geschaffen wird. Voraussetzung sind Förderbedingungen, die der Baukostenentwicklung Rechnung tragen.

Das Nachbarland Baden-Württemberg hat in seinen Verwaltungsvorschriften vom Juni 2022 (Abschnitt A 2) neben variablen Grundstückskosten berücksichtigungsfähige Baukosten der Kostengruppen 200-800 in Höhe von 4.000.- € pro Quadratmeter Wohnfläche definiert und zusätzlich eine jährliche Dynamisierung basierend auf dem Baupreisindex festgesetzt.

Die in § 5 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes vorgesehenen Einkommensgrenzen bedürfen vor dem Hintergrund der aufgezeigten veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ebenfalls der Überprüfung.

In der Mietwohnraumförderung nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 sollten die Einkommensgrenzen so angepasst werden, dass jedenfalls die Bezieher des Mindestlohns von 12,- € noch von der Förderung profitieren. Ein Einpersonenhaushalt würde bei Zugrundelegung von 22 Arbeitstagen mit 8 Stunden monatlich 2.112,- € brutto verdienen, was einem Jahresgehalt von 25.344,- € entspricht. Unter Berücksichtigung des pauschalen Abzugs nach § 7 Abs. 2 von 30 % entspricht dies noch 17.740,80 €.

Die Einkommensgrenzen für die Förderung von Wohneigentum nach Nummer 2 bedürfen mit Hinblick auf die gestiegenen Herstellungskosten und der hierdurch bedingten Kaufpreise ebenfalls der deutlichen Anpassung.

Die Anpassung der Einkommensgrenze für die zum Haushalt zuzurechnenden Kinder auf künftig 750,- € für jedes weitere Kind wird vom BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland begrüßt.

Die Regelung in § 21 Abs. 4 der Neufassung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes wonach Eigenbedarfskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr.2 BGB ausgeschlossen werden, ist grundsätzlich akzeptabel. Allerdings sollte die Regelung dahingehend eingeschränkt werden, dass ausnahmsweise Eigenbedarf geltend gemacht werden darf, wenn der Erwerber seinerseits nach den Vorschriften dieses Gesetzes gefördert wird. Hiervon könnte auch der bisherige Mieter profitieren, sofern er mit Mitteln der Wohnraumförderung Eigentum bildet. Denkbar ist auch der Erwerb einer geförderten Wohnung für einen nahen Angehörigen mit Wohnberechtigungsschein.

Nur kurz soll auf die Änderungen des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes eingegangen werden.

Die Änderungen in § 5a zur Streichung von „jungen Ehepaaren“ im Gesetzestext ist nachvollziehbar begründet. Förderungswürdig sind Familien, Lebenspartner oder Alleinerziehende mit Kindern, die nur über ein geringes Einkommen verfügen.

Auch die vorgesehenen gesetzlichen Ergänzungen in § 25 Abs. 5 und § 26 Nummer 2 (neu) werden grundsätzlich begrüßt. Wird öffentlich geförderter Wohnraum zweckentfremdet genutzt oder die Anzeigen- und Auskunftspflichten nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt, müssen angemessene Sanktionsmöglichkeiten des Fördergebers vorgesehen werden.

3.

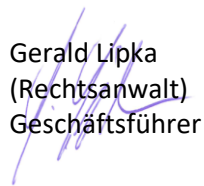
Die Begründung des Gesetzentwurfs verweist darauf, dass sich die beiden Gesetze bisher in der Praxis bewährt haben. Dennoch sollte nach unserer Auffassung darüber nachgedacht werden, ob ein bewährtes Gesetz nicht noch verbessert werden kann.

Wie schon eingangs ausgeführt, kommt im Wohnungsbau privaten Haushalten als Investoren eine hervorgehobene Bedeutung zu. 2021 wurden in Deutschland 62,1 % der Investitionen in den Wohnungsbau von privaten Haushalten getragen.

In dem benachbarten Bundesland Baden-Württemberg wurden deshalb auch Förderlinien eingeführt, die Investitionen Privater in den sozial geförderten Wohnungsbau attraktiver machen sollen. Gerade mit Blick auf den Fachkräftemangel und fehlenden Wohnraum in Ballungszentren für neue Fachkräfte hat das Land Baden-Württemberg eine Förderlinie Wohnungsbau BW-Mitarbeiterwohnen eingeführt. In der Linie Werkmietwohnungen wird bei einem reduzierten Subventionswert der Bau sozial geförderten Mietwohnraums gefördert und eine Sonderbindung im Sinne von § 576 BGB geregelt. Das Mietverhältnis ist im Wesentlichen an den Bestand des Arbeitsverhältnisses gekoppelt. (BW VwV Abschnitt D, S. 56 ff.).

Ein auch für Hessen überlegenswerter Förderansatz.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer