

Ausschussvorlage WVA 20/49 – Teil 1 – öffentlich –

Stellungnahmen der Anzuhörenden zu

Gesetzentwurf

Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften

– Drucks. [20/8736](#) –

1. Prof. Dr. Sebastian Schipper, Goethe-Universität Frankfurt am Main	S. 1
2. Hessischer Städte- und Gemeindebund	S. 3
3. Hessischer Städtetag	S. 4
4. Stadt Frankfurt, Amt für Wohnungswesen	S. 7
5. Haus & Grund Hessen	S. 9
6. Hessischer Industrie- und Handelskammertag e. V.	S. 15
7. Deutscher Gewerkschaftsbund	S. 17
8. Liga der Freien Wohlfahrtspflege	S. 21
9. Hessischer Landkreistag	S. 24
10. BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.	S. 25
11. Sozialverband VdK Hessen-Thüringen e. V.	S. 29
12. Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG	S. 32
13. Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. – (VdW südwest)	S. 33
14. Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen	S. 36
15. Bundesverband micro-living e. V.	S. 39
16. Haus & Grund Frankfurt am Main e. V.	S. 41
17. Bündnis Mietenwahnsinn Hessen	S. 45

Prof. Dr. Sebastian Schipper, Institut für Humangeographie, Goethe-Universität Frankfurt | Campus Westend - PEG | Theodor-W.-Adorno-Platz 6 | D-60629 Frankfurt am Main

Geowissenschaften/Geographie

Institut für Humangeographie
Prof. Dr. Sebastian Schipper

Telefon +49 (69) 798 35165
E-Mail s.schipper@geo.uni-frankfurt.de
www.humangeographie.de

05. September 2022

Betreff: Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung zur Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften (Drucks. 20/8736)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich wie gewünscht schriftlich Stellung zum Gesetzentwurf der Landesregierung zur Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften (Drucks. 20/8736).

Die soziale Wohnraumförderung ist in Hessen (wie in den anderen Bundesländern auch) vom Grundprinzip der „sozialen Zwischennutzung“ geprägt. Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen unterliegen daher nicht – wie in nahezu allen anderen europäischen Ländern¹ – dauerhaften Preis- und Belegungsbindungen, sondern stehen nur für eine sehr begrenzte Zeit von meist lediglich 20 Jahren als bezahlbare Wohneinheiten für untere und mittlere Einkommensgruppen zur Verfügung. Zwischen 2006 und 2016 sind in Hessen aus diesem Grund jedes Jahr im Durchschnitt 4.624 Sozialwohnungen aus den Preis- und Belegungsbindungen gefallen.² Insgesamt hat sich – auch angesichts eines nur geringen Neubauvolumens – der Bestand an Sozialwohnungen in Hessen daher seit Anfang der 1990er Jahre von 205.907 (1991) Wohneinheiten³ auf 80.515 (2021)⁴ mehr als halbiert (ebd.). Demgemäß ist auch die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen beispielsweise in Frankfurt am Main von knapp 70.000 (= ca. 20 % des Wohnbestandes; Stand 1990) auf deutlich unter 25.000 Wohneinheiten (= 6,3 % des Wohnbestandes) drastisch zurückgegangen.⁵ Zwischen 2017 und 2021 hat die Stadt Frankfurt laut Angaben des Stadtplanungsamtes über 4.000 Sozialwohnungen durch auslaufende Bindungen verloren; ein

¹ Scanlon, Kathleen; Whitehead, Christine M. E.; Arrigoitia, Melissa Fernández (Hg.) (2014): Social housing in Europe. Hoboken, New Jersey: John Wiley & Sons Inc.

² Bundesregierung (2017): Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive. Drucksache 18/8855. <https://dipbt.bundestag.de/doc/btd/18/114/1811403.pdf>, Anhang S. 8, eigene Berechnungen.

³ Bundesregierung (2017): Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive. Drucksache 18/8855. <https://dipbt.bundestag.de/doc/btd/18/114/1811403.pdf>, S. 32.

⁴ <https://wirtschaft.hessen.de/Presse/Hessische-Wohnungspolitik-erfolgreich>

⁵ Schipper, Sebastian; Heeg, Susanne (2020): Frankfurt am Main: Widerstreitende Positionen und gegensätzliche Entwicklungen. In: Dieter Rink und Björn Egner (Hg.): Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten. Baden-Baden: Nomos, S. 122.

Verlust, der sich mit keiner Neubauoffensive ausgleichen lässt. Dem mit 25.000 Wohneinheiten bereits stark reduzierten Bestand an Sozialwohnungen stehen allerdings laut einer Untersuchung des Instituts für Wohnen und Umwelt geschätzte 49 % aller Frankfurter Mieterhaushalte gegenüber, die vom Einkommen her Anspruch auf eine klassische Sozialwohnung haben.⁶ Aufgrund dieses Missverhältnisses sind mittlerweile knapp 9.000 Haushalte als wohnungssuchend auf der Warteliste beim Amt für Wohnungswesen registriert; davon fast die Hälfte in der höchsten Dringlichkeitsstufe der Wohnungslosen.⁷ Bezogen auf ganz Hessen sind Stand 2017 44,5 % aller Mieterhaushalte vom Einkommen her anspruchsberechtigt, eine Sozialwohnungen zu beziehen.⁸

Angesichts der temporär ausgerichteten Logik des hessischen Wohnraumfördersystems und der darin eingeschriebenen Abhängigkeit von den Renditeerwartungen der Investoren wird sich das drängende Problem des Mangels an preisgebundenem Wohnraum ohne eine grundlegende Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes nicht lösen lassen. Vielmehr wird sich der Bestand auch weiterhin trotz des hohen Bedarfs verringern oder – unter der fragwürdigen Annahme langfristig hoher Neubauzahlen – lediglich auf niedrigem Niveau stabilisieren. Notwendig wäre daher die gesetzliche Einführung dauerhafter Sozialbindungen (§ 19), um perspektivisch den Schwund an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen umzukehren. Zugleich wirken dauerhafte Sozialbindung der sozialen Segregation entgegen, da dauerhafte Bindungen garantieren, dass bezahlbarer Wohnraum auch in hochpreisigen Lagen dauerhaft erhalten und so eine soziale Mischung auch bei steigenden Mieten und Immobilienpreisen gesichert bleibt. Bei temporären Bindungen stellt sich das Problem, dass alte Sozialwohnungen in den zentralen Lagen aus der Bindung fallen und neue Wohnungen im größeren Umfang tendenziell eher in periphereren Lagen, wo größere Bauprojekte realisierbar sind, entstehen. Da eine derartig reformierte Wohnraumförderung für profitorientierte Wohnungsunternehmen uninteressant ist, müssten die bestehenden Förderinstrumente zugleich auf die Belange öffentlicher, genossenschaftlicher und gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zugeschnitten werden. Da diese nicht an einer Maximierung der Gewinne orientiert sind, ließe sich in Verbindung mit der Förderung dauerhafter Bindungen langfristig bezahlbarer Wohnraum schaffen und bewahren.

Um die Wohnungsnot unterer sowie mittlerer Einkommensgruppen, die sich am Markt nicht angemessen mit für sie bezahlbarem Wohnraum versorgen können, substanziell und langfristig zu lösen und zugleich sozialräumliche Segregationstendenzen in hessischen Städten abzuschwächen, wäre daher im Rahmen der Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes eine grundlegende Abkehr vom vorherrschenden Prinzip der „sozialen Zwischennutzung“ bzw. die Einführung dauerhafter Sozialbindungen anzuraten.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Sebastian Schipper

⁶ Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) (2015): Schätzung der im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau berechtigten Haushalte. Unveröffentlichter Endbericht, S. 13.

⁷ <https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/amt-fuer-wohnungswesen/pdf/wohnungsmarktberichte/wohnungsmarktbericht-2018.ashx>, S. 47-48.

⁸ Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) (2020): Schichtung der hessischen Mieterhaushalte nach dem Einkommen gemäß HWoFG. Endbericht. https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2021-12/endbericht_sozialwohnungsberechtigte_hessen_2020.pdf, S. 12.



Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Postfach 3240
65022 Wiesbaden
h.schnier@ltg.hessen.de
m.eisert@ltg.hessen.de

Referentin Frau Rauscher
Abteilung 1.2
Unser Zeichen Rau/SI

Telefon 06108 6001-63
Telefax 06108 6001-57
E-Mail hsgb@hsgb.de

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 26.07.2022

Datum 06.09.2022

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zum Thema Wohnraumfördergesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Auf eine Stellungnahme unsererseits wird verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rauber
Geschäftsführer

Hessischer Städtetag · Frankfurter Straße 2 · 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und
Wohnen
Herrn Vorsitzenden Dr. Stefan Naas
Schlossplatz 1-3

65183 Wiesbaden

**Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur
Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und
wohnungsbinderungsrechtlicher Vorschriften – LT-Drucks.
20/8736**

Sehr geehrte Damen und Herren Landtagsabgeordnete,
sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir nehmen Bezug Ihr Anhörungsschreiben und bedanken uns für
die Anhörung.

Nach Umfrage bei unseren Mitgliedsstädten stimmen wir dem
Gesetzentwurf mit einer Anmerkung und Bitte zu.

Bereits im Rahmen der Evaluation wurde von uns vorgetragen,
dass nach kommunaler Erfahrung die Berechnungssystematik für
die Einkommensermittlung nach § 7 Abs. 1 HWoFG einen
erheblichen Aufwand für die antragstellenden Haushalte und die
Verwaltung darstellt.

Ihre Nachricht vom:
26.07.2022

Ihr Zeichen:
I 2.4

Unser Zeichen:
TA 640.0

Durchwahl:
0611/1702-22

E-Mail:
veith@hess-staedtetag.de

Datum:
09.09.2022

Stellungnahme Nr.:
083-2022

Verband der kreisfreien und
kreisangehörigen Städte im
Land Hessen

Frankfurter Straße 2
65189 Wiesbaden

Telefon: 0611/1702-0
Telefax: 0611/1702-17

posteingang@hess-staedtetag.de
www.hess-staedtetag.de

Nassauische Sparkasse Wiesbaden
BIC: NASSDE55
IBAN: DE79 5105 0015 0100 0727 77

In Fassungen des II. WoBauG bis 1994 wurde die Einkommensermittlung bereits analog des heutigen HWoFG angewendet. In der Kommentierung von Fischer-Dieskau, Pergande, Schwender zu § 25c II. WoBauG wird ein dadurch bekanntes Hauptproblem behandelt: „Die gesetzlichen Vorschriften führten in zahlreichen Fällen dazu, dass nebeneinander die Einnahmen des vergangenen Kalenderjahres, die Einnahmen des laufenden Jahres und das 12fache der Einkünfte des letzten Monats ermittelt werden mussten, um durch einen Vergleich der jeweiligen Einnahmenhöhe eine Entscheidung über die der wohnungsbaurechtlichen Einkommensermittlung zugrunde zu legende Berechnungsweise zu ermöglichen. Im Zuge der Harmonisierung mit der wohngeldrechtlichen Einkommensermittlung hat der Gesetzgeber sich dem Muster des § 11 des Wohngeldgesetzes angeschlossen, dieses aber modifiziert.“

Die Systematik in § 7 Abs. 1 HWoFG verpflichtet uns, zur Prüfung der Anträge von den Antragstellenden den Einkommensteuerbescheid des letzten Kalenderjahres, Einkommensnachweise des aktuellen Kalenderjahres und Nachweise über Änderungen in den kommenden 12 Monaten anzufordern.

Die Zielgruppe der Förderung sind Haushalte mit geringen Einkünften. Es hat sich gezeigt, dass nur ein sehr geringer Teil der Antragstellenden aufgrund seiner Einkommensarten über einen Einkommensteuerbescheid verfügt und die Vorlage der Bescheide oder der Erklärungen nicht immer fristgerecht möglich ist. Entsprechende Bescheide des vorausgegangenen Kalenderjahres können in der Praxis regelmäßig erst bei Anträgen der zweiten Jahreshälfte zu Grunde gelegt werden.

Die beabsichtigte Änderung von § 6 Abs. 2 Nr. 4 HWoFG wird die Berücksichtigung von steuerfreien Lohn- und Einkommensersatzleistungen gem. § 32b EStG als anzurechnendes Einkommen ermöglichen. Diese Einkommensarten sind von Natur aus in die Zukunft gerichtet und erfordern grundsätzlich eine Einkommensprognose. Die frühere Systematik der Einkommensprognose stellt auch aus diesem Grund eine praxisnahe Methode dar.

Wir sind daher der Auffassung, dass der für die Ermittlung des Einkommens anzuwendende Zeitraum wieder auf die Einkommensprognose analog des § 22 Abs. 1 WoFG abgestellt werden sollte.

Wir bitten um Berücksichtigung unseres Vortrages.

Für die Anhörung im Hessischen Landtag müssen wir uns leider entschuldigen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Gieseler', with a stylized flourish extending to the right.

Stephan Gieseler
Direktor

Stadtverwaltung (Amt 64), 60322 Frankfurt am Main

per E-Mail

Hessischer Landtag
 Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und
 Wohnen
 h.schnier@ltg.hessen.de

Auskunft erteilt	Zimmer
Herr Madl, 64.31	901
Telefon Durchwahl	Fax
(0 69) 2 12 - 36115	(0 69) 2 12 - 37948
E-Mail	
jens.madl@stadt-frankfurt.de	
Ihre Nachricht / Ihre Zeichen	Unsere Zeichen
26.07.2022 / 1 2.4.	
Datum	
12.09.2022	

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften

Öffentliche Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Frankfurt am Main begrüßt soweit die im gegenständlichen Änderungsgesetz vorgenommenen Anpassungen.

Dies gilt vor allem für die Aufnahme der Möglichkeit, auch bei den neuer geförderten Wohnungen im Falle einer unberechtigten Überlassung „Kündigungsanordnungen“ auszusprechen. Dies war bislang nur bei den nach altem Recht geförderten Wohnungen möglich.

Auch die Erweiterung der anzurechnenden Einkünfte entspricht einem langgehegten Wunsch der Stadt Frankfurt am Main. Durch die Wiederaufnahme der Lohn- und Einkommensersatzleistungen gem. § 32b EStG (Ziffer 3a)bbb) des Entwurfs) wird der Fokus richtigerweise wieder auf das aktuelle und zukünftige Einkommen gelegt. Trotzdem muss nach den Vorschriften auch in diesen Fällen das Einkommen des letzten Kalenderjahres angefordert und geprüft werden, obwohl dieses gar nicht mehr mit dem aktuellen Einkommen identisch ist. Auch die vorgeschriebene Berücksichtigung von „zukünftigen“ Einkommensveränderungen (§ 7 Abs. 1 Satz 3 HWoFG) und die damit verbundene Absicht, nur solche potenzielle Mieter:innen in Sozialwohnungen einziehen zu lassen, die auch innerhalb des Bewilligungszeitraumes vom Einkommen berechtigt sind, macht bei der Einkommensermittlung (§ 7 Abs. 1 Satz 1 HWoFG) eine rückwärts gerichtete Sicht auf das letzte Kalenderjahr unsinnig.

Damit bedingt die Ermittlungssystematik des § 7 HWoFG einen zusätzlichen und in der Praxis eigentlich unnötigen Schritt für die Verwaltung und die Antragsteller:innen.

Nach dieser Systematik ist im ersten Schritt das Einkommen des letzten Kalenderjahres und das aktuelle Einkommen anzufordern.

Im zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die Einkünfte des letzten Kalenderjahres noch den aktuellen und in den nächsten 12 Monaten zu erwartenden Einkünften entsprechen. Wird das verneint, ist dann eine Einkommensprognose zu erstellen.

Nach den bis 31.12.2012 geltenden Regelungen (WoFG) musste grundsätzlich eine Einkommensprognose durchgeführt werden. Dies entsprach in der absoluten Mehrzahl der Fälle

den bei den Antragsteller:innen anzutreffenden Realitäten. In anderen Fällen (z. B. bei Selbständigen) war aber immer auch der Rückgriff auf das letzte Kalenderjahr möglich.

Die Stadt Frankfurt am Main regt daher an, die Systematik des § 7 HWoFG wieder an den § 22 WoFG wie folgt anzugleichen.

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu kann auch von dem Einkommen ausgegangen werden, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

(2) Kann die Höhe des zu erwartenden Einkommens nicht nach Absatz 1 ermittelt werden, so ist grundsätzlich das Einkommen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung zu Grunde zu legen.

(3) Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann bei Anwendung des Absatzes 1 von den Einkünften ausgegangen werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben; die sich hieraus ergebenden Einkünfte sind bei Anwendung des Absatzes 2 zu Grunde zu legen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Meier-Sienel)
Ltd. Magistratsdirektorin



Haus & Grund[®]
Hessen

Haus & Grund Hessen, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen des
Hessischen Landtags
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Haus & Grund Hessen

Landesverband der Hessischen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Ihr Zeichen | 2.4
Ihre Nachricht vom | 26.07.2022
Unsere Zeichen | Eh
Datum | 08.09.2022

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme

zu dem

Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und Wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften

bedanken wir uns.

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen verfügen über rund 2,5 Millionen Wohnungen, also über mehr als 85,4 % des gesamten hessischen Wohnungsbestandes. Sie investieren jährlich über 7,1 Milliarden Euro in ihre hessischen Immobilien. Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich rund 135.000 Arbeitsplätze in Hessen.

Private Vermieter sorgen für sichere Bestandsmieten – die Miethöhe bei ihnen liegt im Durchschnitt 2,76 % unter der örtlichen Vergleichsmiete. In zwei von drei Mietverhältnissen

Telefon 069/72 94 58
Telefax 069/17 26 35
Anschrift Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main
info@hausundgrundhessen.de
www.hausundgrundhessen.de



bei privaten Vermietern findet im laufenden Mietverhältnis keine Mieterhöhung statt. 23,9 % der Mietverhältnisse laufen seit mehr als 10 Jahren ohne Mieterhöhung, in 22,6 % wird ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete erhöht.

Haus & Grund Hessen ist mit über 65.000 Mitgliedern und 80 angeschlossenen Ortsvereinen der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen.

Gesamtbeurteilung

32 % der Sozialwohnungen in Hessen werden durch private Vermieter gestellt.¹ Die Mitglieder der uns angeschlossenen Ortsvereine sind daher unmittelbar von den Regelungen der vorliegenden Gesetzentwürfe betroffen.

Haus & Grund Hessen begrüßt den Inhalt der beiden Gesetzentwürfe. Allerdings bitten wir um Berücksichtigung weitergehender Anregungen.

Im Einzelnen

Frage der Verlängerung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes

Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Gemeinsam mit der Gewährung von Wohngeld zur Stärkung der Mietzahlungsfähigkeit ist sie ein wichtiger Aspekt der Wohnraumförderung.

Das Hessische Wohnraumförderungsgesetz und das Hessische Wohnungsbindungsgesetz sind bis zum 31. Dezember 2022 befristet. Die Fördersystematik beider Gesetze hat sich im Grundsatz bewährt und sie gehören verlängert. Eine Verlängerung um zehn Jahre ist auch adäquat, da Wohnungspolitik langfristiger und verlässlicher Planung bedarf.

Einkommensgrenzen

Angesichts des erheblichen Überhangs an Berechtigten für das knappe Gut der vorhandenen Sozialwohnungen kann der Verzicht auf eine weitgehende Anhebung der Einkommensgrenzen gut nachvollzogen werden. In Hessen sind bereits rund 45 % der Mieterhaushalte für eine Sozialwohnung berechtigt. Nicht einmal jeder zweite Haushalt, der berechtigt ist eine Sozialwohnung zu beziehen, hat auch tatsächlich die Chance eine Sozialwohnung zugeteilt zu bekommen. Die Vergabe von Sozialwohnungen ist eine Art außergewöhnlich teures Lotteriespiel, bei dem Haushalte mit gleichen Bedürftigkeitsmerkmalen völlig ungleich behandelt werden. Dabei subventioniert derjenige, der nicht in den Genuss einer

¹ Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung), Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern 2015



Sozialwohnung kommt, durch seine Steuerzahlungen sogar noch einen sozial gleich- oder gar besser gestellten Haushalt.

Eine Anhebung der Einkommensgrenze, gerade in Gebieten, die Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben, würde die Situation auf dem Wohnungsmarkt nur noch verschlechtern. Indem die Gruppe der förderberechtigten Haushalte durch die Anhebung vergrößert wird, vergrößert sich auch die Zahl der nachfragenden Haushalte erheblich. Mit dieser Entwicklung wird der soziale Wohnungsbau auch bei optimalem Verlauf nicht mithalten können.

Es darf in diesem Zusammenhang auch nicht vergessen werden, dass es sich vorliegend um staatliche Subventionen handelt. Deshalb müssen vernünftige und ausgewogene Einkommensgrenzen gezogen werden, die gewährleisten, dass der Kreis der Berechtigten nicht künstlich hochgetrieben wird auf ein Maß, welches in der Realität des hessischen Wohnungsmarktes, und das haben gerade die vergangenen Jahre demonstriert, nicht zu befriedigen ist.

Eine akzeptable Ausnahme bildet die vorgenommene Erhöhung der Einkommensgrenze für Kinder und deren gesetzliche Anpassung alle drei Jahre, welche zu einer begrüßenswerten Sozialauswahl zugunsten der schutzwürdigeren Kinderhaushalte führt.

Subjekt- statt Objektförderung

Ohne Frage gibt es in den hessischen Kommunen große Unterschiede bei der Wohnraumversorgung. Sinnvoller als die teure und langsam voranschreitende Objektförderung könnte eine effektive Förderung einkommensschwacher Mieter in bestimmten Gebieten sein. Wohngeldzuschüsse könnten die Chancen auf Wohnraumversorgung der bedürftigen Haushalte verbessern und wären flexibler als der „starre soziale Wohnungsbau“. Eine Subjektförderung ist zweifelsohne die bessere, weil letztlich auch günstigere Variante für die öffentliche Hand.

Zudem ist der Bau von Sozialwohnungen, gerade in den Ballungsgebieten, enorm teuer geworden, da nur noch wenig Flächen für den Bau zur Verfügung stehen. Damit sind oftmals Folgeprobleme verbunden, wie fehlende Akzeptanz und Widerstand der bereits ansässigen Wohnbevölkerung, sowie hohe Folgekosten für Infrastruktur.

Zuletzt muss langfristig bedacht werden: Der demografische Wandel wird vor dem Wohnungsmarkt nicht haltmachen. Der jetzt dringend gewünschte Wohnraum kann bereits in wenigen Jahrzehnten in ein Überangebot an Wohnungen umschlagen. Auch ist im Rahmen einer weitsichtigen Wohnungspolitik darauf zu achten, dass durch einen massiv geförderten Mietwohnungsbau keine Ghettoisierungen erfolgen. Daher ist maßvolle Förderung ein besonderes Anliegen unseres Verbandes.



Ankauf von Belegungsrechten

Der, seitens unseres Landesverbandes lange geforderte, verstärkte Ankauf von Belegungsrechten hat einen nicht unerheblichen Beitrag zur Schaffung von Sozialwohnungen in Hessen geleistet. Die letztmalig vorgenommenen Änderungen der Förderrichtlinien haben dazu geführt, dass in den letzten Jahren ein Zuwachs an über 1500 Sozialwohnungen in Hessen entstanden ist.

Erweiterte Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden

Die Ergänzung der Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden und das Schließen von Schlupflöchern zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen ist angesichts des Mangels an sozial gefördertem Wohnraum weitestgehend zu befürworten.

Allerdings gilt es bei der Neueinführung von Vorschriften folgende Ungereimtheiten aufzulösen, deren praktische Auswirkungen nicht erstrebenswert sind:

- Neuer Ordnungswidrigkeitstatbestand bei Verstoß gegen die Mitteilungspflicht des Verfügungsberechtigten, § 21 Abs. 3 S. 1 HWoFG

Nach § 21 Abs. 3 Satz 1 ist die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, der Gemeinde den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens des geförderten Mietwohnraums unverzüglich anzuzeigen. Kommt die oder der Verfügungsberechtigte dieser Verpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nach, soll dies gemäß vorliegendem Gesetzentwurf künftig als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Nach Kenntnisstand unseres Verbandes kommen Verfügungsberechtigte Ihrer Mitteilungspflicht sehr zuverlässig nach, dies auch da diese selbst ein hohes finanzielles Interesse an der Weitervermietung haben. Uns ist umgekehrt kein Fall bekannt, in welchem die Gemeinde einen Verfügungsberechtigten wegen unterlassender Mitteilungspflicht kontaktiert hat. Folglich mag das Stellen dieser Verpflichtung unter einen Ordnungswidrigkeitstatbestand zwar eine öffentlichkeitswirksame Demonstration von politischem und behördlichem Handlungswillen sein, in der Sache wird hierdurch allerdings offensichtlich kein Fortschritt erzielt. Wir empfehlen angesichts des Umstandes, dass ein hoher Bedarf an Sozialwohnungen besteht, insbesondere Privatpersonen, die grundsätzlich Interesse an einer Partizipation in diesem Sektor aufbringen, nicht mit unnötigen Sanktionsandrohungen abzuschrecken. Dies würde im Gegenteil dazu führen, dass dem hessischen Wohnungsmarkt weniger Sozialwohnungen zugeführt würden.

- Einführung eines Ausschlusses von Eigenbedarfskündigungen im Förderzeitraum

Gemäß § 21 Abs. 4 des Gesetzentwurfs für ein HWoFG soll bei Veräußerung von geförderten Wohnräumen das Recht des Erwerbers dahingehend eingeschränkt werden, dass dieser während der gesamten Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung keine Eigenbedarfskündigung aus den sich aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergebenden berechtigten Interessen anbringen können darf.



Selbst wenn nach der Überlassung an den Mieter Wohneigentum begründet und veräußert worden ist, ist der Mieter schon ausreichend durch die Regelungen des § 577a BGB i.V.m. der hessischen MiSchuV für 3 bzw. 8 Jahre vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt. Ein ggf. längerer, bis zum Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung geltender Ausschluss der Möglichkeit, Eigenbedarf geltend zu machen, würde dem Ziel aus § 1 HWoFG, Haushalte bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum zu unterstützen, widersprechen. Denn gerade für einkommensschwache Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen, ist der Erwerb von Wohneigentum, den sie für einen über 3 bzw. 8 Jahre hinausgehenden Zeitraum nicht selbst bewohnen können werden, besonders unattraktiv, so dass die Ausweitung des Ausschlusses der Eigenbedarfskündigung vermehrt dazu führen würde, dass der Kauf von gefördertem Wohnraum ausschließlich für Investoren interessant wäre.

Verbesserung der Rahmenbedingungen im privaten Wohnungsmarkt

Zur Entlastung der angespannten Mietwohnungsmärkte ist die Errichtung von neuem zusätzlichem Wohnraum speziell in den Ballungsgebieten dringend erforderlich. Zudem werden für Pendler weite Strecken zum Arbeitsplatz durch steigende Treibstoffpreise zu einer starken Kostenbelastung und auch unter Umweltaspekten sind verkürzte Strecken für Pendler anzustreben.

Wohnungspolitischer Handlungsdruck besteht daher bei der dringend notwendigen Stimulierung des privaten Wohnungsmarktes, insbesondere durch Beseitigung von politisch geschaffenen Investitionshemmnissen:

Private Investitionen werden nur durch die Schaffung von Planungssicherheit und Vertrauen gewonnen. Die Beseitigung von mietpreisregulierenden Eingriffen ist zwingend notwendig. Diese haben in den vergangenen Jahren keine einzige neue Wohnung geschaffen und waren, mittlerweile belegt durch mehrere namhafte Studien, Teil anstatt Lösung des Problems. Regulierung führt zur Wahrnehmung eines un stetigen Wohnungsmarktes und folgerichtig zur Zurückhaltung der dringend notwendigen privaten Investitionen.

Mangelhafte Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum, § 1 HWoFG

§ 1 HWoFG benennt die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum als Teil der sozialen Wohnraumförderung durch das Land.

Die aktuelle Praxis belegt allerdings, dass eine Förderung des Wohnungseigentums durch das Land praktisch nicht mehr stattfindet. Dies ist insbesondere bedauerlich, da die Unterstützung möglichst vieler Mieter beim Erwerb von Wohneigentum zu einer gleichzeitigen Entspannung des Mietmarktes beiträgt.

Exemplarisch sind die den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung gleichgesetzten Einkommensgrenzen zu den Förderprogrammen der WI-Bank zur Wohneigentumbildung zu nennen. Demnach hat derjenige, der Anspruch auf eine Sozialwohnung hat, gleichzeitig auch Anspruch auf Förderung von Wohneigentum. Dieser



Gleichklang ist nicht zielführend und auch nicht plausibel. Die geringe Anzahl an Anträgen (213 im Jahr 2021) belegt die Unattraktivität und demonstriert die Untätigkeit des Landes in diesem Segment. Die Anhebung der Einkommensgrenzen bei den Wohnungseigentumsprogrammen der WI-Bank in einem Umfang, innerhalb dem zumindest auch Schwellenhaushalte profitieren können, ist dringend geboten.

Daneben ist eine wirksame Entlastung bei den Kaufnebenkosten, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, geboten. Das mangelnde Eigenkapital ist immer noch mit Abstand der größte Hemmschuh für den Schritt in das Wohneigentum. Es ist unerklärlich, dass das Land angesichts explodierender Grundsteuereinnahmen in den vergangenen 10 Jahren, dieses wohnungspolitisch begrüßenswerte Ansinnen, gerade vieler junger Familien, maßgeblich verhindert.

Wir bitten unsere Anregungen bei den Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Streim
Vorsitzender

Younes Frank Ehrhardt
Geschäftsführer



Hessischer Industrie-
und Handelskammertag

HIHK e. V. - Karl-Glässing-Straße 8 - 65183 Wiesbaden

Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Hessischer Landtag
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Stellungnahme zu dem Entwurf für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Hessische Industrie- und Handelskammertag bedankt sich für die Möglichkeit, zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften Stellung nehmen zu dürfen.

Der Hessische Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V. begrüßt grundsätzlich das Ziel des Gesetzentwurfs, die Wohnraumversorgung für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen zu verbessern. Der Fachkräftemangel hat sich für viele hessische Unternehmen in den zurückliegenden Jahren zu einer zentralen Herausforderung entwickelt. In der Konjunkturmfrage zum Frühsommer 2022 stellt der Mangel an Fachkräften mit 52 Prozent das zweitgrößte Risiko für die künftige wirtschaftliche Entwicklung für die hessischen Unternehmen dar.

Vor diesem Hintergrund kommt der Wohnraumversorgung für Fachkräfte eine besondere Bedeutung zu. Gerade in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist es für Personen mit niedrigen und mittleren Einkommen schwer, eine Wohnung zu finden, wodurch sich in letzter Konsequenz auch die Attraktivität des Standortes für Fachkräfte reduziert. Die Schaffung von Wohnraum für alle Einkommenschichten ist somit für die Wirtschaft von zentraler Bedeutung.

Der dem Landtag zur Beschlussfassung vorgelegte Gesetzesentwurf zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften ist ein Instrument, welches aus

12. September 2022

Unser Zeichen:

Gemeinsam für Hessens
Wirtschaft: Der HIHK koordiniert
die landespolitischen Aktivitäten
der zehn hessischen Industrie-
und Handelskammern.

Ihr Ansprechpartner:

Frank Achenbach
Tel. 069 8207-241
achenbach@offenbach.ihk.de

Hessischer Industrie- und
Handelskammertag (HIHK) e. V.
Karl-Glässing-Straße 8
65183 Wiesbaden
info@ihk.de | www.ihk.de

Präsidentin:
Kirsten Schoder-Steinmüller

Geschäftsführer:
Frank Aletter

Wiesbadener Volksbank eG
IBAN DE05 5109 0000 0000 6539 00
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Amtsgericht Wiesbaden
Register Nr.: VR 7167



Sicht des IHK zu kurz greift. Die vorgeschlagenen Änderungen werden nicht den Druck von dem in vielen Teilen Hessens angespannten Wohnungsmarkt nehmen. Der Bau von Sozialwohnungen ist insbesondere in den größeren Städten und im Ballungsraum aufgrund der knappen Verfügbarkeit von Bauland, den gestiegenen Baulandpreisen und den regulatorischen Anforderungen seitens des Verordnungsgebers kostenintensiv. In den Städten, in denen über eine Quotierung geförderte Wohnungen verbindlich gebaut werden müssen, erhöhen sich aufgrund der Quersubvention somit auch die Preise für die freifinanzierten Wohnungen.

Der Mangel an Wohnraum lässt sich vor allem auch für mittlere Einkommensschichten nur durch die Schaffung von mehr Wohnraum lösen. Insbesondere vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten und Zinsen müssen nun alle Bremsen gelöst werden, die dem Bau von Wohnraum und der Ausweisung von Bauflächen entgegenstehen.

Zum anderen stellt sich die grundsätzliche Frage nach der Effektivität der Objektförderung, da der Abbau an Fehlsubventionen im Wohnungswesen weiterhin nicht effektiv gelingt. Die hessischen Industrie- und Handelskammern regen daher an, sich stärker auf die Subjektförderung zu fokussieren. Insbesondere in Zeiten der anstehenden schwierigen Wirtschaftslage sollten öffentliche Mittel auf diejenigen konzentriert werden, die zur Versorgung von angemessenem Wohnraum nicht die notwendigen eigenen Mittel haben. Wie die in der Begründung des Gesetzesentwurfes zitierte Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt zeigt, sind hiervon in Hessen bereits 44,5 Prozent der Mieterhaushalte für eine Sozialmietwohnung und 53,7 Prozent, wenn die Förderung von Mieterhaushalten mit mittlerem Einkommen berücksichtigt wird, berechtigt. Davon betroffen sind auch Fachkräfte, auf die die hessische Wirtschaft dringend angewiesen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Aletter
Geschäftsführer

Frank Achenbach
Federführung Standortentwicklung

Stellungnahme



Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes zum Entwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften, Drucksache 20/8736

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

15.09.2022

Deutscher Gewerkschaftsbund
DGB-Bezirk Hessen-Thüringen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten uns hiermit für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Landesregierung für ein „Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften“ (Drucks. 20/8736) bedanken.

Liv Dizinger
Abteilungsleiterin für Strukturpolitik

liv.dizinger@dgb.de

Telefon: 069 27 30 05 51
Telefax: 069 27 30 05 55
Mobil: 0171 8 65 83 34

Der DGB Hessen-Thüringen begrüßt zwar grundsätzlich die geplante Verlängerung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes. Wir teilen jedoch nicht die Auffassung der Landesregierung, dass sich die beiden Gesetze in der Praxis bewährt haben. Schon in zurückliegenden Stellungnahmen zum Wohnraumfördergesetz hatten wir uns für eine grundlegende Neuausrichtung der Wohnungspolitik ausgesprochen.

Wilhelm-Leuschner-Str. 69-77
60329 Frankfurt am Main

<http://hessen-thueringen.dgb.de>

Nach dem vorliegenden Gesetzentwurf erhalten mehr Alleinerziehende und Paare mit Kindern die Möglichkeit, eine Sozialwohnung zu erhalten. Die stärkere Berücksichtigung von Kindern bei der Einkommensermittlung wird von uns begrüßt. Eine grundlegende Neuausrichtung der Wohnungspolitik lässt der vorliegende Gesetzentwurf jedoch vermissen.

Seit Jahren ist die Wohnraumversorgung in Hessen nicht ausreichend. Ende des Jahres 2021 lag die Zahl der Sozialwohnungen nach Angaben des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen bei nur noch 80.515. Zwar konnte der Rückgang im Jahr 2021 gestoppt werden. Allerdings lag der Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr bei nur rund einem Prozent, und das Niveau der Sozialwohnungen ist nach wie vor viel zu niedrig. Zudem basierte die positive Entwicklung überwiegend auf einem Nachholeffekt, da viele Antragsteller auf verbesserte Förderkonditionen gewartet hatten.

Durch die Corona-Krise und den russischen Krieg in der Ukraine hat sich die allgemeine Wohnungsmarktlage weiter verschärft. Vor allem Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen haben zunehmend Schwierigkeiten, den extremen Miet- und Energiepreisanstieg zu bezahlen. Die Diskriminierung von Menschen in besonderen Lebenslagen hat sich



zuletzt weiter fortgesetzt. Als Übergangslösungen geplante Einrichtungen werden zunehmend zu Dauerlösungen, weil die dort Wohnenden keine eigene Wohnung finden.

Zwar wurden in den letzten Jahren mehr Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt. Diese sind aber nach wie vor nicht ausreichend. Durch die Corona-Krise und den russischen Krieg in der Ukraine sind die Baukosten stark angestiegen und viele Betriebe sind von einem Fachkräfte- und Materialmangel betroffen. Insofern besteht die Gefahr, dass die Bautätigkeit in Zukunft zurückgehen wird. Um dem Rückgang entgegenzuwirken, ist eine deutliche Steigerung der öffentlichen Förderung notwendig.

Der DGB fordert, dass die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau mindestens eins zu eins durch Landesmittel kofinanziert und zweckgebunden ausgegeben werden. Pro Jahr müssen in Hessen mindestens 10.000 Sozialwohnungen zusätzlich geschaffen werden.

Um der fortgesetzten Diskriminierung entgegenzuwirken, ist es notwendig, dass feste Kontingente im Sozialwohnungsbestand für benachteiligte Gruppen wie Menschen in besonderen Lebenslagen vorgehalten werden. Inklusives und barrierefreies Wohnen muss zudem stärker gefördert werden.

Darüber hinaus muss neben Wohnraum für Studierende auch Wohnraum für Auszubildende geschaffen werden. Analog zu Studierendenwerken sollten Auszubildendenwerke geschaffen werden, die durch Bund, Land und Arbeitgeber finanziert werden. Der DGB spricht sich dafür aus, das Förderprogramm für studentisches Wohnen deutlich aufzustocken. Ergänzend muss ein Förderprogramm aufgelegt werden, das ein flächendeckendes Angebot an attraktiven Azubiwohnheimen in Form von Azubi-Apartments sicherstellt.

Der DGB nimmt zu den einzelnen Vorschriften wie folgt Stellung:

Zu § 2, Abs. 1 HWoFG:

Der DGB findet es grundsätzlich richtig, dass die Mietwohnraumförderung der Eigenheimförderung im vorliegenden Gesetzentwurf gleichgestellt wird. Für angespannte Wohnungsmärkte sollte die Regelung jedoch weitergehen. Für diese sollte die Vorrangigkeit der Mietwohnraumförderung festgelegt werden.

Zu § 5, Abs. 1 und 2 HWoFG:

Die geförderten Wohnungen sind nach den aktuellen Regelungen bestimmt für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen nach § 5, Abs. 1 HWoFG nicht überschreiten. Diese betragen derzeit für einen Einpersonenhaushalt 16.351 Euro und für einen Zweipersonenhaushalt 24.807 Euro, zzgl. für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.639 Euro. Für jedes zum Haushalt rechnende Kind erhöht sich die Einkommensgrenze bislang um weitere 650 Euro jährlich.



Wir begrüßen die geplante Anhebung der Einkommensgrenze für jedes zum Haushalt rechnende Kind in § 5, Abs. 2 auf 750 Euro und die geplante Anpassung alle drei Jahre um die Inflationsrate nach § 5 Abs. 4. Unserer Ansicht nach müsste die Anhebung jedoch deutlich stärker ausfallen und die Anpassung besser und schneller erfolgen.

Aus Sicht des DGB sollten die Einkommensgrenzen nach § 5, Abs. 1 deutlich angehoben werden. In der Begründung zum vorliegenden Gesetzentwurf heißt es hierzu seitens der Landesregierung: „Eine darüber hinausgehende Erhöhung der Einkommensgrenzen ist nicht gerechtfertigt“ (S. 8). Diese Auffassung von Schwarz-Grün teilen wir explizit nicht. Angesichts der stark ansteigenden Inflation, Mieten und Energiepreise halten wir eine deutliche Erhöhung der Einkommensgrenzen für dringend geboten. Außerdem muss die Anpassung der Einkommensgrenzen nach § 5, Abs. 4 schneller erfolgen. Den gesetzlich vorgesehenen Zeitraum von drei Jahren sehen wir als zu lang an. Wir plädieren für eine jährliche Anpassung, wobei die Inflation nicht im Nachhinein, sondern im Voraus die erwartete Inflation berücksichtigt werden sollte.

Eine Ausweitung des Kreises der Antragsberechtigten durch eine deutliche Anhebung sowie eine bessere und schnellere Anpassung der Einkommensgrenzen in Verbindung mit einer massiven Aufstockung des Sozialwohnungsbestandes sehen wir als dringend erforderlich an.

Zu § 8, Abs. 3:

Wir fordern eine deutliche **Verlängerung der Bindungsdauer**. Die aktuelle Regelung nach **§ 8, Abs. 3**, wonach die Förderung lediglich „für einen angemessenen Zeitraum“ festgelegt wird, sehen wir als keinesfalls ausreichend an. Außerdem muss die Nachwirkungsfrist deutlich verlängert werden. Hier geht der vorliegende Gesetzentwurf nicht weit genug. In Hessen fallen jedes Jahr zahlreiche Sozialwohnungen aus der Bindung, ohne dass ausreichend Ersatz geschaffen wird.

Die Landesregierung ist aufgefordert, sich auf der Bundesebene für die sofortige Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit einzusetzen. Nach der Einführung müssen die Regelungen für die öffentlichen Wohnungsunternehmen übernommen werden. Dies würde deren Investitionsfähigkeit und deren Versorgungsauftrag stärken. Durch die neue Gemeinnützigkeit würden dauerhafte Bindungen gesichert werden.



Weitere Maßnahmen:

Wir appellieren an die Landesregierung, sich auf der Bundesebene für die Einführung eines Mietendeckels und die sofortige Umsetzung eines Energiepreisdeckels einzusetzen. Letzterer würde einen festen Preis für den Grundbedarf eines privaten Haushalts an Strom und Gas garantieren. Anreize zum Energiesparen wären daher weiterhin gegeben.

Außerdem sollte schnellstmöglich ein Härtefallfonds auf der Landesebene eingerichtet werden, aus dem Menschen finanziell unterstützt werden, die ihre Miet-, Gas- und Stromrechnung nicht mehr bezahlen können und vor erheblichen Nebkostennachzahlungen stehen. Außerdem müssen Gas- und Stromsperren sowie die Kündigung von Mietverträgen aufgrund ausbleibender Nebkostenzahlungen befristet ausgesetzt werden.

Wir möchten Sie bitten, unsere Anmerkungen aufzunehmen. Sehr gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Dizinger', is written over a light blue rectangular background.

Liv Dizinger



Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V. • Luisenstraße 26 • 65185 Wiesbaden

An den Vorsitzenden des Ausschusses
für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

16. September 2022

Stellungnahme zum Entwurf der Landesregierung für ein „Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften“

Sehr geehrter Herr Dr. Naas,
sehr geehrte Mitglieder des WVA-Ausschusses,

zunächst herzlichen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu o. g. Gesetzentwurf, die die Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V. hiermit gerne in Anspruch nimmt.

Die Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V. begrüßt die Intention der Hessischen Landesregierung, sozialen Wohnungsbau zu fördern und das Vorhaben, eine erneute Verlängerung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes sowie des Hessischen Bindungsgesetzes ab 01.01.2023 um weitere 10 Jahre zu beschließen.

Wir nehmen positiv zur Kenntnis, dass aufgrund entsprechender Anpassungen der Einkommensgrenzen sowie einer Dynamisierung alle 3 Jahre künftig mehr hessische Haushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung haben sollen, wovon insbesondere auch Familien mit Kindern und Alleinerziehende profitieren können.

Dennoch fällt die Erhöhung zu gering aus. Aufgrund der derzeitigen galoppierenden Energiepreise für Gas und Strom und den dadurch evozierten Kostensteigerungen für den täglichen Bedarf ist eine deutliche Erhöhung nötig. Wir erwarten - auf Basis dieser unterschiedlichen Entwicklungen – eine steigende Kostenerhöhung bei kommenden Abrechnungen der Nebenkosten für Mieter*innen. Es steht zu befürchten, dass sich viele Haushalte noch stärker verschulden werden, um Forderungen im Rahmen von Nach- und steigenden Vorauszahlungen zu befriedigen.

Aus unseren Beratungsstellen wissen wir, dass gerade Haushalte, die Transferleistungen erhalten, sich z.B. nicht mit energiesparenden Geräten des täglichen Bedarfs versorgen können. Deshalb können die Haushalte nur sehr geringe Energie-Einsparpotentiale realisieren.

Die sozialen Folgen für benachteiligte Gruppen werden von einer aktuellen Studie der Liga Hessen offengelegt. Jede 2. betreute Person in den von uns befragten hessischen Einrichtungen der Liga-Verbände muss nach einer eigentlich abgeschlossenen stationären Behandlung ein Jahr und länger dort verbleiben, weil geeigneter Anschlusswohnraum fehlt. Durch das Fehlen dieses Wohnraums wird das Nachbelegen dringend benötigter stationärer Plätze blockiert.

An diesem Beispiel kann man die fatalen Kollateralschäden erkennen, die durch mangelnden adäquaten Wohnraum entstehen.

Die Zahl der Sozialwohnungen in Hessen hat sich in den letzten 20 Jahren von ursprünglich 160.000 auf einen derzeitigen Stand von rund 80.000 geförderten Wohnungen halbiert. Eine wirkliche Umkehr dieses Negativtrends ist nicht in Sicht. Im Jahr 2019 sind nur 618 Sozialwohnungen fertiggestellt worden, für nur 393 Wohneinheiten wurden hessenweit Belegungsrechte erworben. Nach Angaben des Hessischen Wirtschaftsministeriums fallen im Zeitraum zwischen 2020 und 2024 nachzeitigem Stand weitere 8.812 Wohnungen aus der Sozialbindung. Hier bedarf es seitens der Hessischen Landesregierung einer größeren Anstrengung. Die Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V. sieht im Ausbau des sozialen Wohnungsbaus durch das Land Hessen die dringende Notwendigkeit, bezahlbares Wohnen für Menschen, die sich nicht ausreichend am Mietwohnungsmarkt versorgen können, sicherzustellen.

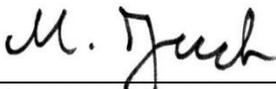
Geförderter Neubau oder Bestandsförderung sollten immer langfristige Mietpreis- und Belegungsbindung beinhalten. Die im Gesetz verankerte Mietpreisbindung von 10 Jahren halten wir für viel zu kurz und mitverantwortlich für das Steigen der Mieten aufgrund des Wegfalls dieser Bindung.

Eine Etablierung von Kontingenten für besonders betroffene Zielgruppen sollte im Rahmen der Wohnraumförderung ermöglicht werden.

Die geplanten Änderungen an dem bestehenden Gesetz greifen nach Ansicht der Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V. vor dem Hintergrund der oben genannten Herausforderungen zu kurz und lassen ein Bemühen um eine spürbare Trendwende auf dem Wohnungsmarkt nicht bzw. in nicht ausreichendem Maße erkennen.

Ohne explizit auf einzelne Paragraphen einzugehen, fordern wir daher, den Fokus noch stärker und insbesondere auf sozial benachteiligte Gruppen zu richten und das Recht auf Wohnen als eine Form der staatlichen Daseinsvorsorge zu betrachten. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums bzw. das Ermöglichen geeigneter Rahmenbedingungen für Investoren in diesem Zusammenhang sollte neben anderen Bemühungen deutlich stärker in den Vordergrund treten und daher auch in diesem Gesetz, das schließlich die Förderung von Wohnraum im Namen trägt, klarer zum Ausdruck kommen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Markus Juch
Vorsitzender der Liga-QAG Wohnen



Ansprechpartner und Sprecher der Liga-QAG Wohnen:

Uwe Seibel, Diakonie Hessen
uwe.seibel@diakonie-hessen.de
Tel.: 0561/1095-3305

Holger Franz, DiCV Fulda
holger.franz@caritas-fulda.de
Tel.: 0661/2428-120

Die Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V. ist der Zusammenschluss der sechs hessischen Wohlfahrtsverbände. Sie vertritt die Interessen der hilfebedürftigen und benachteiligten Menschen gegenüber der Politik ebenso, wie die Interessen ihrer Mitgliedsverbände. Mit ca. 7.300 Einrichtungen und Diensten sind die Mitgliedsverbände ein bedeutender Faktor für die Menschen, für eine soziale Infrastruktur und für die Wirtschaft in Hessen.

Nah an den Menschen und ihren Bedürfnissen wissen die rund 113.000 beruflich Beschäftigten und rund 160.000 ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen in Pflegeeinrichtungen, Behinderteneinrichtungen, Werkstätten, Tagesstätten, Bildungsstätten, Beratungsstellen, in den Frühförderstellen, ambulanten Diensten und anderen Einrichtungen um die sozialen Belange und die realen Rahmenbedingungen in Hessen. Diese Kenntnisse bringt die Liga in die politischen Gespräche auf Landesebene und mit Verhandlungspartnern und Kostenträgern ein.



Hessischer Landkreistag · Frankfurter Str. 2 · 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Frau Ausschussgeschäftsführerin
Heike Schnier
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Frankfurter Str. 2
65189 Wiesbaden
Telefon (0611) 17 06 - 0
Durchwahl (0611) 17 06- 37
Telefax-Zentrale (0611) 17 06- 27
PC-Fax-Zentrale (0611) 900 297-70
e-mail-Zentrale: info@hlt.de
e-mail-direkt: theis@hlt.de
www.HLT.de
Datum: 16.09.2022
Az. : th/640.00

Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften – Drucks. 20/8736 –

Ihr Schreiben vom 26.07.2022, Az. I 2.4
Stellungnahme des Hessischen Landkreistages

Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,
sehr geehrte Frau Schnier,

wir bedanken uns für Ihr o.g. Schreiben, mit dem Sie uns den Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften zur Stellungnahme übersandt haben. Auf Grundlage einer Befragung seiner Mitglieder erklärt sich der Hessische Landkreistag hierzu wie folgt:

Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken.

Da von uns im Rahmen der mündlichen Anhörung inhaltlich nichts beigetragen werden könnte, was über die vorstehende Positionierung hinausgeht, bitten wir um Verständnis, wenn wir im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung zugleich auch auf eine Teilnahme an der mündlichen Anhörung verzichten.

Mit freundlichen Grüßen

Jutta Theis
Referentin



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 Wohnraumfördergesetzes
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 Wohnraumfördergesetzes 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 Wohnraumfördergesetz 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 geförderter 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

Sozialverband VdK Hessen-Thüringen e. V., Gärtnerweg 3 · 60322 Frankfurt/M.

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und
Wohnen

Per E-Mail an:

h.schnier@ltg.hessen.de und m.eisert@ltg.hessen.de

Landesgeschäftsstelle

Gärtnerweg 3
60322 Frankfurt am Main
Telefon: 069 714002-0

**Paul Weimann
Landesvorsitzender**

Ihre Ansprechpartnerin:
Esther Wörz
Telefon: 069 714002-17
Telefax: 069 714002-22
E-Mail: esther.woerz@vdk.de

Frankfurt, 16.09.2022

**Stellungnahme zum Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes
und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften – Drucks. 20/8736**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu können.

Immer mehr Menschen, vor allem in den Ballungsräumen, müssen so hohe Mieten bezahlen, dass von ihrem Einkommen kaum genug zum Leben übrigbleibt. Nach Abzug der Miete und Nebenkosten haben sie weniger als das Existenzminimum für ihren Lebensunterhalt zur Verfügung. Wohnen ist jedoch ein Menschenrecht und es darf nicht sein, dass die hohe Mietbelastung die soziale Ungleichheit in unserer Gesellschaft weiter verschärft.

Langfristig kann sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt nur entspannen, indem mehr Sozialwohnungen gebaut werden. In den vergangenen 15 Jahren hat sich der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland von 2,1 auf 1,1 Millionen halbiert.

Im Folgenden gehen wir genauer auf den vorgelegten Gesetzentwurf ein:

Artikel 1 – Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes:**§ 5 Abs. 1:**

Die Einkommensgrenzen wurden im Gesetzentwurf zwar den Lebenshaltungskosten angepasst. Bei Betrachtung der aktuell hohen Inflation und den immer weiter steigenden Strom- und Energiepreisen ist aus Sicht des VdK eine erneute deutliche Anhebung der Einkommensgrenzen unabdingbar.

§ 5 Abs. 2:

Die Anhebung der Förderung von 650 Euro auf 750 Euro pro Kind wird vom VdK Hessen-Thüringen begrüßt. Die Anhebung wird jedoch als nicht ausreichend bewertet. In Rheinland-Pfalz erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind der Zuschlag um 1.000 Euro. Der VdK Hessen-Thüringen fordert daher, den Zuschlag auch in Hessen auf 1.000 Euro zu erhöhen.

§ 21 Abs. 6:

Die neu geschaffene Regelung zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen wird als probates Mittel gesehen, um eine rechtsmissbräuchliche Nutzung geförderten Wohnraums zu verhindern. Die Neuerung wird begrüßt, da somit eine langjährige Forderung des VdK Hessen-Thüringen erfüllt wird.

§ 23 Abs. 3:

Der VdK Hessen-Thüringen befürwortet die neue Regelung der Veranlassung zur Beendigung eines Mietverhältnisses bei rechtswidrigen Überlassungen des Wohnraums an nicht wohnberichtigte Personen. Der VdK Hessen-Thüringen befürwortet das geplante Sanktionsmittel, weil damit der dringend benötigte Wohnraum auch nur denjenigen überlassen wird, die zu den wohnberechtigten Haushalten gehören.

Ergänzende Anmerkung:

Insgesamt begrüßt der Sozialverband VdK Hessen-Thüringen das Vorhaben der Landesregierung, dass mit der Gesetzesänderung mehr Familien mit Kindern die Möglichkeit erhalten sollen, eine geförderte Wohnung zu bekommen. Allerdings weist der VdK ausdrücklich darauf hin, dass das Hauptproblem nach wie vor die fehlenden Sozialwohnungen sind und seitens der Landesregierung alles für die Schaffung zusätzlicher Sozialwohnungen getan werden muss.

Der VdK ist der Auffassung, dass sich der Mangel an preisgebundenem Wohnraum ohne eine grundlegende Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes nicht lösen lässt. Der Bestand der Sozialwohnungen hat sich in Hessen seit Anfang der 90er Jahre mehr als halbiert. Dazu beigetragen haben insbesondere ablaufende Bindungsfristen, die dazu führen, dass stetig Sozialwohnungen wieder wegfallen. Zwar wurde die Bindungsfrist bei vorzeitiger Darlehensrückzahlung wieder von 5 auf 10 Jahre erhöht und das Land zahlt höhere Zuschüsse, damit mehr Sozialwohnungen in der Bindung bleiben können. Erstmals sind auch rund 800 Sozialwohnungen entstanden. Das Defizit an Sozialwohnungen ist jedoch nach wie vor sehr groß. 2020 waren ca. 46.000 Haushalte registriert, die nach einer geförderten Wohnung suchten. Der Druck ist insbesondere in den Ballungsräumen immens. Würde es bei einem Bau von 800 Sozialwohnungen pro Jahre bleiben, würde es länger als 50 Jahre brauchen, bis der aktuelle Bedarf abgedeckt wäre.

Angesichts dieser Zahlen muss die Landesregierung alles dafür tun, den Wegfall weiterer Sozialwohnungen zu verhindern oder die Möglichkeiten der Verwertung ehemaliger Sozialwohnungen zu Marktbedingungen weiter zu erschweren.

Ein wichtiger Beitrag hierzu wäre eine weitere Heraufsetzung der Bindungsfristen. So hat beispielsweise Hamburg im Januar 2021 die Mietpreis- und Belegungsbindungen für neu bewilligte Sozialwohnungen von 20 auf 30 Jahre verlängert. In Bayern liegen die Fristen wahlweise bei 25 oder 40 Jahren und in Niedersachsen bei 30 Jahren. Auch der hessische

Städtetag sieht eine Zweckbindung von 25 Jahren als nicht ausreichend an und fordert eine Anhebung der Bindungsdauer auf mindestens 30 Jahre.¹

Nach Meinung des VdKs muss insbesondere auch die Frist bei vorzeitiger Rückzahlung von Darlehen weiter verlängert werden. Dies würde auch den Kommunen eine bessere Planungssicherheit bei dem derzeitig angespannten Markt für bezahlbaren Wohnraum geben.

Der VdK weist auch ausdrücklich darauf hin, dass für eine echte Kehrtwende in der hessischen Wohnraumförderung über die Einführung von dauerhaften Sozialbindungen nachgedacht werden muss, einhergehend mit einer grundlegenden Abkehr von der temporären Nutzung als Sozialwohnung. So fallen beispielsweise in Wien die Sozialwohnungen gar nicht aus der Sozialbindung, so dass es dort heute mit 400.000 Sozialwohnungen nachhaltige Strukturen gibt, die in der Lage sind, breite Bevölkerungsschichten mit leistbaren Wohnungen zu versorgen.

Zur Beschleunigung des Ausbaus des Sozialwohnungsbestands ist insofern zumindest eine weitere Anhebung der Bindungsfrist – insbesondere bei vorzeitiger Darlehensrückzahlung - erforderlich. Zudem muss die Förderung auf öffentliche, genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen zugeschnitten werden, die nicht renditeorientiert und an der Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums interessiert sind.

Der Sozialverband VdK Hessen-Thüringen fordert weitere dringend notwendige Maßnahmen:

Sozialen Wohnungsbau stärken: Der soziale Wohnungsbau muss stärker mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Jede Stadt und jede Kommune sollten verpflichtet werden, eine feste Anzahl an Sozialwohnungen vorzuhalten. Städte und Kommunen sollten die Genehmigung von größeren Bauvorhaben von Quoten für den geförderten Wohnungsbau abhängig machen.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen: Gerade in Ballungsräumen ist der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum sehr groß. Nicht nur Sozialwohnungen fehlen, vielmehr fehlen auch bezahlbare Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen und Familien, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben. Die Energiekrise verschärft das Problem. Förderprogramme für diese Personengruppe müssen ausgeweitet werden und vor allem neue Flächen für den bezahlbaren Wohnungsbau aktiviert werden, beispielsweise durch Nachverdichtung – etwa durch Aufstockung bestehender Bauten – oder die Ausweisung neuer Baugebiete.

Barrierefreie Wohnungen bauen: Die Gelder, die der Bund den Ländern für die Soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stellt, sind zwingend an die Verpflichtung zur Barrierefreiheit zu binden. Dies gilt auch für die Städtebauförderung. Die im Neubau geschaffenen sozialgebundenen Wohnungen sind barrierefrei zu errichten.

Wir bitten darum, dass die oben ausgeführten Anregungen Berücksichtigung finden und eine grundlegende Änderung des Wohnraumförderungsgesetz angegangen wird.

Mit freundlichen Grüßen


Paul Weimann
Landesvorsitzender

¹<https://www.hess-staedtetag.de/aktuelles/arbeitsfelder/artikelansicht/article/staedte-fordern-anhebung-der-bindungsdauer-von-sozialwohnungen-auf-30-jahre/>

Von: [Welter Birgit](#)
An: [Schnier, Heike \(HLT\)](#)
Betreff: Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Datum: Freitag, 9. September 2022 12:28:50
Anlagen: [image001.png](#)

Sehr geehrte Frau Schnier,

zum Gesetzentwurf der Landesregierung
Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und
wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften
– Drucks. 20/8736 –

habe ich mich mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest) abgestimmt und beziehe mich auf die Ihnen noch zugehende Stellungnahme, deren Inhalt ich vollumfänglich teile.

Freundliche Grüße

Birgit Welter
Vorstand



Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG -OWG- Hohemarkstraße 27a, 61440 Oberursel

Tel. 06171 9249-28, Fax 06171 9249-50

Vorstand: Birgit Welter (Vors.), Stephan Schreck, Hans-Jürgen Weber
Aufsichtsratsvorsitzender: Rainer Zulauf
Genossenschaftsregister: Amtsgericht Bad Homburg v. d. H., GenR 116 Sitz des Unternehmens: Oberursel

Diese E-Mail inklusive aller Anlagen ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt und enthält möglicherweise vertrauliche Informationen. Falls der Empfänger dieser Nachricht nicht der beabsichtigte Adressat oder ein für den Mail-Zugang zuständiger Mitarbeiter oder Vertreter ist, werden Sie hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass jede Weitergabe, Verteilung, Vervielfältigung oder sonstige Nutzung dieser Nachricht oder ihrer Anlagen untersagt ist. Wenn Sie diese Nachricht aus Versehen erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender per E-Mail und löschen Sie die E-Mail aus Ihrem Computer.

Wir überwachen und untersuchen von uns versandte E-Mails auf Viren, gleichwohl kann die OWG keine Haftung für Schäden durch von dritter Seite angehängte Viren oder Veränderungen übernehmen.

Zur rechtsverbindlichen Zeichnung für die OWG sind die Unterschriften von zwei Zeichnungsberechtigten erforderlich.

Die Informationspflichten nach Artikel 13 der EU-Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter <https://www.oberursel-owg.de> und geben wir Ihnen hiermit zur Kenntnis.

Stellungnahme

**des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
(VdW südwest)**

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften (Drucks. 20/8736)

Vorbemerkung

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft vertritt 200 öffentliche, kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 400.000 Wohnungen. Diese Unternehmen stehen wie keine anderen für sozial orientiertes Wohnen. Mit einer Durchschnittsmiete von 7,00 €/m² in Hessen bieten sie ein bezahlbares Zuhause für eine Vielzahl von Menschen. Als ihren Auftrag verstehen Sie auch und gerade die Bereitstellung von Wohnungen für Menschen, die Schwierigkeiten haben, auf dem freien Markt eine Wohnung zu erhalten. Die Mitglieder im VdW südwest bauen und halten den Großteil der geförderten Wohnungen in Hessen, insgesamt rund 80 Prozent.

Änderungen im Wohnraumfördergesetz haben daher auch immer unmittelbar Auswirkungen auf die im VdW südwest organisierten Wohnungsunternehmen. Bei der Gestaltung der Förderpolitik – sei es bei den gesetzlichen Grundlagen oder den Richtlinien zur Umsetzung dieser Grundlagen – bringt sich der Verband seit Jahren konstruktiv in den politischen Prozess ein. Stellungnahmen und politische Forderungen orientieren sich immer am Machbaren und vor allem an der Leitfrage, durch welche Maßnahmen das Angebot an bezahlbaren, modernen und qualitativ hochwertigen Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung erhöht werden kann.

Mit dem vorliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG) und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften möchte die Landesregierung die Geltungsdauer der gesetzlichen Grundlagen um zehn Jahre verlängern und zudem Ergebnisse der Evaluation der Gesetze umsetzen. Im Folgenden nimmt der VdW südwest Stellung zu einigen Aspekten des Gesetzentwurfes.

§ 5 HWOFG – Einkommensgrenzen

Laut eines Gutachtens des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) aus dem Jahr 2020 sind 44,5 Prozent der hessischen Haushalte berechtigt, in einer geförderten Wohnung für Haushalte mit geringen Einkommen zu wohnen. 53,7 Prozent der hessischen Haushalte sind berechtigt, in einer geförderten Wohnung für mittlere Einkommen zu wohnen.

Trotz dieser großen Zahl Berechtigter wird ab dem 1. Oktober 2022 eine signifikante Unwucht bei den Einkommensgrenzen für geringe Einkommen bestehen. Mit der dann erfolgenden Erhöhung des Mindestlohns auf 12 Euro liegt ein Ein-Personen-Haushalt bei einer Vollzeitstelle mit Beziehung des Mindestlohnes unseren Berechnungen nach über der Einkommensgrenze für geringe Einkommen und hätte somit nur Anspruch auf eine geförderte Wohnung für mittlere Einkommen. Neben dem Nachteil der geringeren Verfügbarkeit dieser Wohnungen ist die damit verbundene Einstufung des Mindestlohns als „mittleres Einkommen“, zumindest in der Systematik der Wohnraumförderung, äußerst kritisch zu sehen.

Zwar erfolgt einige Monate später zum 1. Januar 2023 die turnusgemäße Anpassung der Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung. Durch die starke Steigerung der Verbraucherpreise in den vergangenen drei Jahren wird die Unwucht dann wieder behoben. Ohne die zeitliche Nähe zwischen Mindestlohnerhöhung und Anpassung der Einkommensgrenzen hätte dieser Missstand jedoch womöglich länger Bestand gehabt – mit den erwähnten Nachteilen für die Betroffenen. Daher schlägt der VdW südwest vor, die Anpassung der Einkommensgrenzen für geringe Einkommen zusätzlich an die Anpassung des Mindestlohns zu koppeln. So würde sichergestellt, dass die Einkommensgrenze für bestimmte Haushaltsgruppen nicht unter das Vollzeiteinkommen für Mindestlohnempfänger fällt.

Der Gesetzentwurf sieht zudem vor, die Erhöhung der Einkommensgrenze für im Haushalt lebende Kinder von 650 auf 750 Euro anzuheben. Der VdW südwest begrüßt diese Anhebung, bewertet sie jedoch als nicht ausreichend. In Rheinland-Pfalz beträgt der Zuschlag 1.000 Euro pro zum Haushalt lebendes Kind. Der VdW südwest fordert daher, den Zuschlag auch in Hessen auf 1.000 Euro zu erhöhen.

§ 7 HWoFG – Einkommensermittlung

Bisher galt in der Einkommensermittlung nach HWoFG ein Absetzungsbetrag für junge Ehepaare und junge Lebenspartner. Dieser wird laut Begründung des Gesetzentwurfes als nicht mehr aktuell angesehen, da nicht nur junge Ehepaare und Lebenspartner besonders förderungsbedürftig seien, sondern auch junge nichtverheiratete Paare und Singles, die ebenso erhöhte Aufwendungen bei der erstmaligen Gründung eines eigenen Haushalts hätten.

Sachlogische Folge wäre es daher aus Sicht des VdW südwest, den Absetzungsbetrag grundsätzlich auf Personen auszuweiten, die das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ungeachtet des Familienstands, und damit alle in der Begründung als förderungsbedürftig erkannten Personenkreise einzubeziehen. Es ist nicht verständlich, warum stattdessen der Absetzungsbetrag nur Familien mit mindestens einem Kind gewährt werden soll. Der VdW südwest fordert daher eine Beibehaltung des Absetzungsbetrages und eine Ausweitung auf den in der Begründung genannten Personenkreis.

Programme der sozialen Mietwohnraumförderung

Die Programme der sozialen Mietwohnraumförderung wurden zuletzt 2019 überarbeitet. Damals wurden viele Forderungen des VdW südwest umgesetzt und die Programme substantiell

Seite 3

verbessert. Seitdem ist jedoch keine Anpassung der Programme erfolgt, weder hinsichtlich der Konditionen noch der Förderbeträge. Hier ist dringend Handlungsbedarf geboten.

Die Baukosten haben sich seit Veröffentlichung der Förderbedingungen stetig erhöht. In anderen Bundesländern wurden in der Zwischenzeit die Förderbeträge sukzessiv erhöht, um den Anstieg der Baukosten abzubilden und die Förderprogramme attraktiv zu halten. Alleine durch den normalen Anstieg der Baukosten wäre eine schnelle Anpassung der Förderkonditionen erforderlich.

Die Wohnungswirtschaft erlebt momentan jedoch eine Situation, in der sich die Herstellungskosten einer (bezahlbaren) Wohnung massiv von bisherigen Preissteigerungen entfernt haben. Da die grundständigen Programme der Wohnraumförderung jedoch auf dem Stand von 2019 verharren, haben sie angesichts dieser enormen Preissprünge ihre kompensierende Wirkung zum Teil eingebüßt. Ohne eine erneute Anpassung der Förderkonditionen werden die grundständigen Programme der sozialen Wohnraumförderung in Hessen weiter an Attraktivität einbüßen. Dies gefährdet die in diesem Jahr mühsam erreichte Trendumkehr bei der Zahl der geförderten Wohnungen im Land ebenso wie das Ziel, die Zahl der geförderten Wohnungen weiter zu erhöhen.

Ein zentrales Beispiel für die Dringlichkeit der Überarbeitung der Förderkonditionen sind die Grunddarlehensbeträge. Sie wurden im Jahr 2019 nur marginal angepasst und sind spätestens seit dem vergangenen Jahr nicht mehr konkurrenzfähig. Das Nachbarland Rheinland-Pfalz hat vor einigen Monaten die Programme der Wohnraumförderung umfangreich angepasst. Um der Baukostensteigerung zu begegnen, wurden dort die Grunddarlehensbeträge signifikant erhöht. Nun liegen die Darlehensbeträge im Programm für geringe Einkommen in der niedrigsten Stufe in Rheinland-Pfalz 150 Euro über dem Betrag der höchsten Stufe im vergleichbaren Programm in Hessen! Klarer Handlungsbedarf nicht aufgezeigt werden, denn die Herstellungskosten für bezahlbare Wohnungen sind in Rheinland-Pfalz nicht höher als in Hessen. Eher ist das Gegenteil der Fall.

Der VdW südwest fordert daher eine grundlegende und signifikante Anpassung der Programme der sozialen Mietwohnraumförderung in Hessen. Dieser Prozess muss umgehend begonnen werden. Gerne bringt sich der VdW südwest, wie auch in der Vergangenheit, mit konstruktiven Vorschlägen ein.

Frankfurt, 19. September 2022



Netzwerk Frankfurt – Adickesallee 67 / 69 – 60322 Frankfurt / M.

Hessischer Landtag
Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
z. Hd. Heike Schnier

Landesberatungsstelle
gemeinschaftliches Wohnen in Hessen /
Netzwerk Frankfurt für
gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Adickesallee 67 / 69
60322 Frankfurt am Main

Telefon (069) 91 50 10 60
info@wohnprojekte-hessen.de
info@gemeinschaftliches-wohnen.de

Frankfurt am Main, den 19.09.2022

Stellungnahme zum Gesetzesentwurf zur Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften

Sehr geehrte Frau Schnier, sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben des Hessischen Landtags vom 26.07.2022 wird die Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen um Stellungnahme zu dem Gesetzesentwurf „Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes“ gebeten.

Vielen Dank für diese Möglichkeit. Mit der Stellungnahme möchten wir zu einem konstruktiven Austausch zur Verbesserung der Gesetzeslage beitragen.

Die Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen ist ein Koordinations- und Beratungsangebot für Einzelpersonen, Wohninitiativen, Gebietskörperschaften, Institutionen und die Wohnungswirtschaft. Auftragnehmer ist das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., das seit 2005 als Plattform für gemeinschaftliche Wohninitiativen und -projekte tätig ist.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind zivilgesellschaftlicher Wohnungsbau. Bürger:innen schließen sich zusammen, gründen beispielsweise eine Genossenschaft und schaffen bedarfsgerechten Wohnraum. Viele dieser Projekte haben das Ziel, dass Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Hintergründen in guter Hausgemeinschaft wohnen können. Entsprechend sind sie stets gewillt, geförderten Wohnraum zu schaffen und diesen langfristig zu binden. Der Bedarf an Fördermöglichkeiten durch das Land ist gegeben. Aktuelle Förderrichtlinien machen es Projekten jedoch schwer, dies auch umzusetzen. Dabei geht es den Projekten aus ihrer Konzeption sowie Rechtsform heraus um das soziale Miteinander und die Einkommensdurchmischung und nicht um die Erwirtschaftung von Rendite. Sie sind als Selbstnutzer verlässliche Partner:innen und schaffen langfristig Kostenmieten. Entgegen der Logik des geförderten Wohnraums, der dem Prinzip der sozialen Zwischennutzung folgt, indem die Wohnungen nach Ablauf der Sozialbindung den Preisregelungen des freifinanzierten Wohnungsmarktes unterliegen oder verkauft werden, können bürgerschaftliche Projekte durch ihre rechtliche Verfassung als Genossenschaften oder Mietshäuser Syndikate über Jahrzehnte hinweg be-

Seite 1 von 3



zahlbaren Wohnraum sichern und gemeinwohlorientiert nutzen. Bisher werden diese gemeinschaftlichen Wohnprojekte nicht ausreichend in die landespolitischen Strategien zur Schaffung von gefördertem Wohnraum einbezogen. Dies gilt es zu ändern.

Die Projekte stoßen aufgrund ihrer spezifischen Charakteristika und Innovationskraft häufig auf Hürden in der Umsetzung geförderten Wohnungsbaus. Die aktuell vorliegenden Änderungsvorschläge berücksichtigen die aktuellen Hürden für gemeinschaftliches Wohnen noch nicht.

Um gemeinschaftlichen Wohnprojekten in ihrem Willen, gefördertem Wohnraum zu schaffen, zu unterstützen, muss das Gesetz Spielräume für deren innovativen Charakter lassen: Der selbstgewählten Zusammensetzung der Gruppe, den flexibleren und klimabewussten Grundrissen, der Mischung zwischen privat, halb-privat und gemeinschaftlich genutzten Räumen.

Wir schlagen vor, in folgenden Paragraphen Formulierungen konkret anzupassen, damit sie den Realitäten der Projekte entsprechen.

- Das Themenfeld genossenschaftliches & gemeinschaftliches Wohnen muss im HWoFG noch expliziter verankert werden. In §2 Abs. 3 sollten gemeinschaftliche Wohnformen beispielsweise explizit als „besondere Wohnformen“ genannt werden. Der Begriff des gemeinschaftlichen Wohnens sollte so definiert sein, dass es sich um selbstnutzende, gemeinschaftliche Wohnformen handelt, die Kostenmieten schaffen. Kostenmietenprojekte gewähren stabile Bewohner:innenstrukturen. Deswegen ist klarzustellen, dass solche Wohnformen in §2 Abs. 2 berücksichtigt werden können.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte möchten dauerhaft Bindungen halten. Gleichzeitig steht das gute Miteinander der Gemeinschaft im Vordergrund und damit die Auswahl der zukünftigen Mitbewohner:innen. Dabei ist klar, dass nur Menschen mit Wohnberechtigungsschein Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben. D.h. §16 bleibt unberührt, Wohnprojekten sollten aber ein Vorschlagsrecht für nach §16 berechtigten Personen obliegen. Die Bindung der Förderung an eine bestimmte Wohneinheit über die komplette Förderdauer schränkt die Gruppe potentieller Mitwohnender stark ein. Neben der Möglichkeit der Freistellung nach §20 wäre eine flexible Zuweisungsmöglichkeit wünschenswert: Beispielsweise x Wohneinheiten im Förderweg y mit ca. X Quadratmetern.
- §3 Abs. 1 soll nach den vorgesehenen Änderungen lauten: „(1) Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein. Ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche eines Wohnraums untervermietet, gilt der untervermietete Teil als selbständiger Wohnraum.“ Gemeinschaftliche Wohnprojekte schaffen innovative Architektur, indem eine besondere Mischung aus Privaträumen, halb-privaten Gemeinschaftsräumen und öffentlichen Räumen umgesetzt wird. Die Förderung lässt aber mit Bezug auf abgeschlossene Wohneinheiten gemeinschaftlich genutzte Flächen außer Acht. Es wäre wünschenswert sich an §2 Abs. 1 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zu orientieren, der die Wohnfläche von Wohnheimen als

Seite 2 von 3



„die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind“ definiert. Dabei ist auszuschließen, dass die gemeinschaftliche Fläche als rentierliche Fläche gilt.

- Unter § 4 Begriffsbestimmungen wird Wohnraum definiert. Hier ist es zeitgemäß, Clustergrundrisse mit ihren Spezifika zu berücksichtigen. Clusterwohnungen sind selbstorganisiert und helfen, Flächen zu sparen. Sie bieten Bewohner:innen einen Privatraum mit eigenem Bad und Teeküche, die in eine größere Wohnungsgemeinschaft mit geteilter Küche eingebunden ist. Cluster zwischen vier und 15 Einheiten wurden bereits umgesetzt. Gefördert werden müssten neben privatem Wohnraum anteilig auch Gemeinschaftsflächen, da letztere für die dem Grunde nach gleichwertige Wohnnutzung und Wohnqualität unabdingbar sind.
- Wohnberechtigten nach §16 soll der Zugang zu genossenschaftlichem Wohnen erleichtert werden. Dafür bedarf es einer Unterstützung beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Eine Möglichkeit ist die projekt- bzw. wohnungsgebundene Objektförderung. Beispielsweise werden für x qm Genossenschaftsanteile übernommen. Da die bisherige Regelung über die KfW-Förderungen in der Umsetzung suboptimal ist, wäre hier eine eigenständige Regelung wünschenswert.

Durch diese und weitere Anpassungen könnten auch gemeinschaftliche Wohnprojekte dazu beitragen, dass die Zahl der geförderten Wohnungen langfristig weiter steigen wird.

Wir bieten Ihnen sehr gern den weiteren konstruktiven Dialog zur Verbesserung der Bedingungen an und verbleiben mit freundlichen Grüßen,

Birgit Kasper
Landesberatungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen

Veronika Czech
Vorstand des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.



BML e.V. | Am Kloßberg 10 | 64367 Mühlthal

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Mühlthal, 19.09.2022

Per E-Mail gesendet an: H.Schnier@ltg.hessen.de sowie M.Eisert@ltg.hessen.de

Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung, „Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften“, Drucks. 20/8736

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu o.g. Gesetzentwurf.

In der Begründung des Gesetzentwurfs heißt es:

„Beide Gesetze haben sich in der Praxis bewährt. Die im Hessischen Wohnraumfördergesetz genannten Voraussetzungen und Grundlagen für die soziale Wohnraumförderung in Hessen bedürfen keiner Anpassung. Insbesondere durch die Änderung des Gesetzes im Jahr 2014 hat die Landesregierung ausreichenden Handlungsspielraum, um eine umfassende Förderung von verschiedenen Personengruppen zu gewährleisten. So konnten zum Beispiel in den vergangenen Jahren neue Förderprogramme für Personen mit mittlerem Einkommen und für Studierende beschlossen werden. Auch kann durch den Ankauf von Belegungsrechten kurzfristig bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die konkrete Ausgestaltung der Förderung ist nicht im Gesetz vorgegeben und erfolgt durch Förderrichtlinien. Im Zusammenhang mit der Bereitstellung von erheblichen Fördermitteln tragen die unterschiedlichen Landesförderprogramme zur Verbesserung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum bei.“

Als Bundesverband Micro-Living e.V. setzen wir uns unter anderem für verbesserte Rahmenbedingungen im Bereich des studentischen Wohnens ein, sodass auch in Hessen perspektivisch deutlich mehr Studierende eine für ihre Bedürfnisse passende Wohnung beziehen können. Die in der Begründung angesprochenen Förderprogramme greifen aus Sicht unseres Verbandes zu kurz. Um die

Lage auf den Mietwohnungsmärkten in den hessischen Universitätsstädten zu entspannen, bedürfte es insgesamt eines deutlich größeren Angebots an studentischem Wohnraum. Stünden Studierenden universitätsnahe, moderne und funktionale Wohnangebote zur Verfügung, würden dadurch Wohnungen auf dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt frei.

Die Branche steht bereit, um ihren Teil beizutragen. Aus der Praxis berichten unsere Mitgliedsunternehmen jedoch von nach wie vor bestehenden Hürden, bedingt beispielsweise durch mangelnde Berücksichtigung der Assetklasse des studentischen Wohnens in der Hessischen Bauordnung. Auch im kommunalen Einflussbereich könnte viel getan werden, um das Angebot an studentischem Wohnraum zu erhöhen. Über das Mittel der Konzeptvergabe oder auf Erbpacht-Basis hätten die Städte direkten Einfluss auf die Errichtung von Studentenwohnheimen. Werden kommunale Flächen jedoch weiterhin zum Höchstpreis vergeben, haben Entwickler von Studentenwohnheimen das Nachsehen. Auch kommunale Vorgaben wie Stellplatzsatzungen müssten dringend auf die Gegebenheiten des studentischen Wohnens angepasst werden. Ein „Realitätscheck“ täte hier vielen Kommunen gut und würde die Kosten für das studentische Wohnen signifikant reduzieren. Tiefgaragenstellplätze für Menschen anzubieten, die kein eigenes Auto besitzen, macht schlichtweg keinen Sinn.

Zur „*Verbesserung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum*“ beitragen würde aus unserer Sicht daher neben der Verlängerung der Wohnraumförderung ein stärkerer Fokus der Landesregierung auf die Herstellung von studentischem Wohnraum. Über die Entlastung des allgemeinen Mietwohnungsmarktes durch die Bereitstellung eines spezifischen Angebots für Studierende würden sämtliche Mieter profitieren.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Vogt
Vorsitzender BML e.V.

Jan-D. Müller-Seidler
Stv. Vorsitzender BML e.V.

Lutz Dammaschk
Schatzmeister BML e.V.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

Haus & Grund Frankfurt, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen des
Hessischen Landtags
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Per E-Mail an: h.schnier@ltg.hessen.de
und m.eisert@ltg.hessen.de

Haus & Grund Frankfurt am Main
Vereinigung der Haus-,
Grund- und Wohnungseigentümer
Frankfurt am Main e.V.

Ansprechpartner/in Jens Jacobi
Datum 19.09.2022
Unser Zeichen I 2.4

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme

zu dem

Gesetzentwurf der Hessischen Landesregierung des „Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und Wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften“

bedanken wir uns.

Private Eigentümer bilden die größte Gruppe der Vermieter in Frankfurt am Main. Sie vermieten 46 % aller Mietwohnungen in der Stadt.¹ Die Bestände der privaten Eigentümer verteilen sich auf sämtliche Wohnungssegmente, Wohnungsgrößen und Baualtersklassen. Zahlreiche der über 10.500 Mitglieder von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. sind von den Regelungen der vorliegenden Gesetzentwürfe betroffen.

¹ (Quelle: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018)



Gesamtbeurteilung

Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. unterstützt das Ziel der Hessischen Landesregierung, dass landesweit ausreichend bezahlbare Wohnungen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die soziale Wohnraumförderung hat sich als Instrument etabliert, um günstigen Wohnraum für einen Teil der durch die Regelungen erfassten Gruppen zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der aktuellen Regelungen ist eine abermals zeitlich befristete Verlängerung und Aktualisierung der Gesetze nötig.

In der Abwägung der Ansätze zur Wohnraumförderung zwischen der sogenannten Subjekt- und der Objektförderung – welche die deutliche Ausweitung des fokussierten sozialen Wohnungsbaus als Kern der Wohnraumförderung bedeuten würde – wirbt Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. für den Ausbau der Subjektförderung.

Durch die Ausweitung der Subjektförderung wird die Durchmischung bestehender und neuer Häuser und Wohnquartiere für unterschiedliche demographische Gruppen unterstützt. Damit beugt die Subjektförderung den Risiken der Entstehung sozialer Brennpunkte vor, die infolge von mehr großflächigem sozialen Wohnungsbau oder auch einer ausufernden Nutzung von Belegungsrechten an konzentrierten Orten entstehen können. Volkswirtschaftlich betrachtet haben die Subjektförderung und auch die gezielte Nutzung von Belegungsrechten den Vorteil, dass die zur Verfügungsstellung bereits bestehender Wohnungen günstiger und schneller erfolgen kann, als der Bau neuer Häuser und Quartiere.

In Anbetracht des derzeit bereits sehr großen und voraussichtlich noch weiter zunehmenden Wohnungsmangels in Frankfurt am Main und im umliegenden Ballungsraum ist es aus unserer Sicht wichtig anzumerken, dass die vorliegenden Gesetzentwürfe lediglich einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation für einen Teil des Kreises der förderberechtigten Personen leisten können. Hauptursache der Preisentwicklung der letzten Jahre und den daraus auch folgenden sozialen Herausforderungen am Wohnungsmarkt ist der Wohnungsmangel.

In den Gesetzentwürfen fehlen wirkungsvolle Anreize zur Schaffung von mehr neuem Wohnraum. Ebenso sind die vorgesehenen Unterstützungen beim Erwerb von selbstgenutzten Eigenheimen nicht ausreichend, um insbesondere mehr jungen Familien den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen.

Der Bau von mehr neuen Wohnungen und die Senkung der staatlichen Abgaben beim Erwerb von selbstgenutzten Eigenheim – insbesondere bei der Grunderwerbsteuer - wären die wirkungsvollsten Ansätze zur Dämpfung der Herausforderungen am Wohnungsmarkt. Die vorgelegten Regelungen können keine Antwort auf die Fragen geben, wo und wann die dringend benötigten Wohnungen gebaut werden, die zur Dämpfung des Wohnungsmangels, gerade auch für den Kreis der förderungsberechtigten Personen, nötig wären.



Besonderheiten des Wohnungsmarktes in Frankfurt

Die privaten Eigentümer und Vermieter sind eine entscheidende Säule der Versorgung von günstigem Wohnraum in Frankfurt am Main und im angrenzenden Ballungsraum.

Deutlich mehr als die Hälfte (57 %) aller Wohnungen in Frankfurt am Main gehören privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern. Davon werden etwa 38 % der Wohnungen vermietet und 19 % von den Eigentümern selbst bewohnt. Bei der ausschließlichen Betrachtung der Mietwohnungen in Frankfurt ist festzustellen, dass insgesamt ca. 46 % aller Mietwohnungen Privatpersonen gehören.²

Im Vergleich zu den anderen Eigentümergruppen vermieten die privaten Eigentümer in Frankfurt häufiger große und seltener kleine Wohnungen. Diese größeren Wohnungen sind für die Versorgung mit Wohnraum von Familien mit Kindern besonders wichtig.

Ebenso ist hervorzuheben, dass der Anteil privater Vermieter in den Häusern mit älteren Baujahren besonders hoch ist. 54 % der Wohnungen in Frankfurt mit einem Baualter bis 1948 werden von privaten Eigentümern vermietet.³ Bei den neueren Gebäuden nimmt der Anteil privater Vermieter ab. Der Anteil privater Vermieter in Gebäuden mit einem Baualter ab 2011 beträgt lediglich 20 %. Die Mieten in älteren Häusern sind oft deutlich niedriger als in Neubauten. Damit sind insbesondere die Eigentümer älterer Gebäude wichtige Anbieter der günstigen Wohnungen, die zur Dämpfung der sozialen Herausforderungen am Wohnungsmarkt beitragen.

Schätzungen gehen bereits jetzt von einem Mangel von mehreren zehntausend Wohnungen in Frankfurt am Main und dem angrenzenden Ballungsraum aus. Dieser Mangel soll nach sämtlichen derzeitigen Prognosen in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Der hohe Wohnungsmangel wird auch an den derzeit sehr niedrigen Wohnungsleerständen in Frankfurt deutlich. Die Leerstandsquote misst die Zahl der leerstehenden Wohneinheiten im Bezug zum Wohnungsbestand. Im Jahr 2020 lag die Leerstandsquote auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt bei lediglich 0,2 Prozent.⁴ Diese niedrige Quote zeigt auch, dass sich der Wohnungsmangel in Frankfurt durch sämtlich Wohnungssegmente, Wohnungsgrößen und Baualterklassen zieht.

Jede Wohnung, die in Frankfurt einer wohnungsbindungsrechtlichen Vorschrift unterliegt, steht folglich nur dem Kreis der Wohnungssuchenden zur Verfügung, die zu den förderberechtigten Personen gehören. Damit ist die Wohnungsbindung lediglich ein Instrument zur Verwaltung des Wohnungsmangels für einen Teil dieses definierten Kreises der Begünstigten. Für alle anderen Wohnungssuchenden, die nicht zum Kreis der Förderberechtigten gehören, werden durch die verlängerten Bindungen Wohnungen aus dem ohnehin durch Mangel gekennzeichneten

² (Quelle: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018)

³ (Quelle: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018)

⁴ (Quelle: www.statista.de – Leerstandsquote von Wohnungen in Frankfurt am Main bis 2020, Veröffentlichung von Statista Research Department, 18.05.2022)



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

neten Markt genommen. Viele Wohnungssuchende, die Arbeitsplätze in Frankfurt haben, müssen deshalb auf Wohnungen im Umland ausweichen und tragen zur Verstärkung der Pendlerströme bei.

Mangelnde Förderung bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum

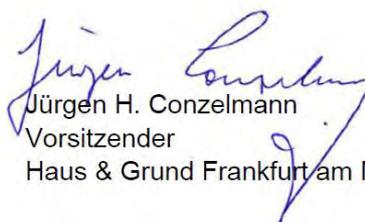
Es ist zu begrüßen, dass im Rahmen der soziale Wohnraumförderung die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum durch das Land Hessen Beachtung findet.

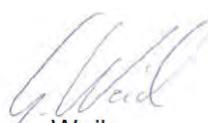
Die Praxis zeigt jedoch, dass die aktuelle Förderung der Bildung von Wohnungseigentum durch das Land nicht ausreichend ist. Der Kreis der Menschen, die sich in Frankfurt und dem umliegenden Ballungsraum Wohneigentum leisten können, wird immer kleiner.

Die Bildung von mehr Wohneigentum könnte durch deutliche Entlastungen bei den staatlichen Kaufnebenkosten, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, sehr viel besser unterstützt werden. Das Land Hessen hat in den letzten Jahren aufgrund der steigenden Immobilienpreise massive Steigerungen bei der Grunderwerbsteuer verbucht. Folglich wäre die Senkung der Grunderwerbsteuer oder die Einrichtung eines Freibetrages beim Erwerb der ersten selbstgenutzten Immobilie gerade für viele junger Familien eine wichtige Unterstützung beim Erwerb von Wohneigentum. Wohnen im Eigentum ist der beste Schutz vor steigenden Mieten.

Wir bitten Sie unsere Anregungen bei den Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen


Jürgen H. Conzelmann
Vorsitzender
Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.


Gregor Weil
Geschäftsführer
Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

#Mietenwahnsinn-Hessen

mail: kontakt@mietenwahnsinn-hessen.de

web: mietenwahnsinn-hessen.de



**An den Vorsitzenden des Ausschusses
für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen**

16. September 2022

Unsere Stellungnahme zum Entwurf der Landesregierung für ein „Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetz und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften“

Sehr geehrter Herr Dr. Naas,

sehr geehrte Ausschussmitglieder,

wir möchten uns hiermit für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf der Landesregierung für ein „Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetz und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften“ (Drucks. 20/8736) bedanken.

Das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen begrüßt die geplante Verlängerung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes. Wir begrüßen, dass künftig mehr Haushalte mit Kindern die Möglichkeit erhalten, eine Sozialwohnung zu bekommen. Dies bezieht Familien mit Kindern und Alleinerziehende ein. Weiterhin begrüßen wir jene Änderungen, die den gesellschaftlichen Verhältnissen von Lebensgemeinschaften jenseits der bürgerlichen Ehe, Rechnung tragen.

Der vorliegende Gesetzentwurf ist aber keinesfalls ausreichend, um der angespannten Wohnungsmarktlage und dem extremen Miet- und Nebenkostenanstieg in den hessischen Städten und Ballungsräumen entgegen zu wirken.

Seit Jahren ist die Wohnraumversorgung in Hessen nicht ausreichend. Die schwarz-grüne Landesregierung hat in den letzten Jahren nur kleinere Änderungen der gesetzlichen Regelungen vorgenommen. Wir vermissen eine grundlegende Neuausrichtung der Wohnungspolitik. Wohnen ist ein Menschenrecht und die Versorgung mit menschenwürdigem Wohnraum muss staatlicherseits gewährleistet werden. Hier sehen wir die schwarz-grüne Landesregierung in der Verantwortung.

Ende des Jahres 2021 lag die Zahl der Sozialwohnungen nach Angaben des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen bei nur noch 80.515. Zwar konnte der Rückgang zuletzt gestoppt werden, allerdings lag der Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr, in dem die Zahl der Sozialwohnungen bei 79.520 gelegen hatte, nur bei rund einem Prozent. Das Niveau der Sozialwohnungen war zuletzt nach wie vor zu niedrig.

Nach einem Gutachten des Instituts für Wohnen und Umwelt (2020) sind bei den in dem Gutachten verwendeten Einkommensgrenzen 44,5 % aller hessischen Mieterhaushalte berechtigt, in einer Sozialwohnung für Haushalte mit geringem Einkommen zu wohnen. 53,7 % der hessischen Mieterhaushalte sind berechtigt, in einer Sozialwohnung für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu wohnen, wobei die Haushalte mit geringem Einkommen eine

Teilmenge davon sind. Im Jahr 2020 waren hessenweit 45.895 Haushalte registriert, die eine Sozialwohnung suchten.¹

Durch die Corona-Krise und den russischen Krieg in der Ukraine hat sich die Wohnungsmarktlage weiter verschärft. Vor allem Menschen mit geringen Einkommen haben zunehmend Schwierigkeiten, die extrem steigenden Mieten und Energiekosten zu bezahlen. Die Diskriminierung benachteiligter Haushalte hat sich zuletzt weiter fortgesetzt. Als Übergangslösungen geplante Einrichtungen, wie beispielsweise Unterkünfte für Geflüchtete, für wohnungslose Menschen und für Menschen mit körperlichen und psychischen Beeinträchtigungen werden zunehmend zu Dauerlösungen, weil die dort Wohnenden keine eigene Wohnung finden.

Zwar wurden in den letzten Jahren durch die schwarz-grüne Landesregierung mehr Fördermittel bereitgestellt, diese sind aber nach wie vor nicht ausreichend. Wir fordern, dass zusätzlich mindestens 10.000 Sozialwohnungen pro Jahr in Hessen geschaffen werden. Selbst wenn das Land die Bundesmittel in gleicher Höhe kofinanzieren würde, wäre die Schaffung von zusätzlich 10.000 Sozialwohnungen nicht zu finanzieren. Dies macht deutlich, dass die Gelder massiv aufgestockt werden müssen.

Um der fortgesetzten Diskriminierung benachteiligter Gruppen entgegen zu wirken, ist es notwendig, dass feste Kontingente im Sozialwohnungsbestand vorgehalten werden. Zudem muss das inklusive und barrierefreie Wohnen stärker gefördert werden. Darüber hinaus muss neben Wohnraum für Studierende auch Wohnraum für Auszubildende geschaffen werden. Hierfür müssen von Bundes- und Landesseite entsprechend Fördermittel bereitgestellt werden.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 in Deutschland insgesamt erheblich eingebrochen. Die Zahl genehmigter Wohnungen lag um 2,1 Prozent niedriger als im Vorjahreszeitraum.² Als Ursache werden insbesondere gestiegene Baukosten aufgrund des russischen Krieges in der Ukraine seitens der Bauindustrie angeführt. Es besteht die Befürchtung, dass sich diese negative Entwicklung auch im sozialen Wohnungsbau in Hessen widerspiegeln wird. Umso wichtiger ist in Hessen eine deutliche Steigerung und Verstetigung der sozialen Wohnraumförderung.

Das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen nimmt zu den vorliegenden Regelungen im Einzelnen wie folgt Stellung:

Zu § 2, Abs. 1 HWoFG:

Für angespannte Wohnungsmärkte sollte gelten: Die soziale Mietwohnraumförderung sollte gegenüber der Eigentumbildung prioritär behandelt werden.

Zu § 5, Abs. 1 und 2 HWoFG:

Die geförderten Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, deren Einkommen die **Einkommensgrenzen nach § 5, Abs. 1 HWoFG** nicht überschreiten. Diese betragen derzeit für einen Einpersonenhaushalt 16.351 Euro und für einen Zweipersonenhaushalt 24.807 Euro, zzgl. für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.639 Euro. Für jedes zum Haushalt rechnende Kind erhöht sich die Einkommensgrenze bislang um weitere 650 Euro jährlich.

Wir begrüßen die geplante **Anhebung der Einkommensgrenze für jedes zum Haushalt rechnende Kind in § 5, Abs. 2** auf 750 Euro und die geplante Anpassung alle drei Jahre um

¹ LT-Drucks. 20/6293, S. 2

² DESTATIS: Pressemitteilung Nr. 350 vom 18.08.2022

die Inflationsrate. Vor dem Hintergrund der aktuellen Krisensituation müsste die Anhebung deutlich stärker ausfallen. Außerdem sollte die Anhebung jährlich an die prospektive Inflationsrate angepasst werden.

Aus Sicht des Bündnisses Mietenwahnsinn-Hessen sollten die Einkommensgrenzen nach § 5, Abs. 1 deutlich angehoben werden. In der Begründung zum vorliegenden Gesetzentwurf heißt es hierzu seitens der schwarz-grünen Landesregierung: „Eine darüberhinausgehende Erhöhung der Einkommensgrenzen ist nicht gerechtfertigt“ (S. 8). Diese Auffassung von Schwarz-Grün teilen wir explizit nicht.

Angesichts der extrem steigenden Inflationsrate, Miet- und Energiekosten halten wir eine Erhöhung der Einkommensgrenzen für dringend geboten, damit das Gesetz wirklich alle Haushalte umfasst, „die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“ (§2 Ziel und Zielgruppe, Absatz 1). Zudem plädieren wir dafür, die Einkommensgrenzen jährlich an die prospektive Inflationsrate anzupassen.

In anderen Bundesländern, z.B. Nordrhein-Westfalen und Bayern wurden die Einkommensgrenzen bereits deutlich angehoben.

Die Gewährleistung des Menschenrechts auf Wohnen gehört zur öffentlichen Daseinsvorsorge und sollte nicht marktgetriebenen Dynamiken unterworfen sein. Vor diesem Grund sehen wir eine Ausweitung des Kreises der Antragsberechtigten durch eine deutliche Anhebung der Einkommensgrenzen in Verbindung mit der massiven Aufstockung des Sozialwohnungsbestandes als dringend erforderlich an.

Zu § 8, Abs. 3:

Wir fordern eine deutliche **Verlängerung der Bindungsdauer**. Die aktuelle Regelung nach § 8, Abs. 3, wonach die Förderung lediglich „für einen angemessenen Zeitraum“ festgelegt wird, sehen wir als keinesfalls ausreichend an. Wir fordern, dass in § 8 Abs. 3 eine Mindestbindungsdauer von 50 Jahren in § 8, Absatz 3 verankert wird. Außerdem muss die Nachwirkungsfrist auf 40 Jahre deutlich verlängert werden. Hier geht der vorliegende Gesetzentwurf nicht weit genug. In Hessen fallen jedes Jahr zahlreiche Sozialwohnungen aus der Bindung, ohne dass ausreichend neue geschaffen werden.

Das deutsche Modell des sozialen Wohnungsbaus ist ein internationaler Sonderfall und seine Bezeichnung irreführend, da es sich um eine soziale Zwischennutzung handelt, die mit öffentlichen Geldern subventioniert wird. Sozialer Wohnungsbau sollte, ähnlich wie in Österreich, bedeuten, dass einmal öffentlich geförderte Wohnungen immer auch sozial gebunden bleiben. Hierfür bedarf es der Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit auf der Bundesebene, für die sich die schwarz-grüne Landesregierung einsetzen sollte. Um hierfür eine gute Grundlage in Hessen zu schaffen, sollte eine vierte Fördersäule eingeführt werden, die sich ausschließlich dem öffentlichen und genossenschaftlichen – zukünftig gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften widmet. Dies würde eine neue Nachhaltigkeit in den hessischen Sozialwohnungsbau bringen und künftig neue Sozialwohnungen vor dem Bindungswegfall schützen.

Wir möchten Sie bitten, unsere Anmerkungen aufzunehmen. Sehr gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Alborea für das #Bündnis Mietenwahnsinn-Hessen

Das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen ist ein Zusammenschluss von mehr als 40 Mieter*innenvereinen und -initiativen, Wohlfahrtsverbänden, Gewerkschaften, Studierendenvertretungen und anderen Gruppen.

Nähere Informationen zum Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen und seinen Mitgliedern finden Sie hier: [Das Bündnis \(mietenwahnsinn-hessen.de\)](https://mietenwahnsinn-hessen.de)