

Stenografischer Bericht

öffentliche Anhörung

– ohne Beschlussprotokoll –

57. Sitzung – Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

28. September 2022, 14:02 bis 15:18 Uhr

Anwesend:

Vorsitz: Dr. Stefan Naas (Freie Demokraten)

CDU

Dr. Ralf-Norbert Bartelt
Dirk Bamberger
Jürgen Banzer
Birgit Heitland
Michael Ruhl

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Hildegard Förster-Heldmann
Torsten Leveringhaus
Kaya Kinkel
Karin Müller (Kassel)
Kathy Walther

SPD

Elke Barth
Tobias Eckert
Stephan Grüger
Knut John
Marius Weiß

AfD

Andreas Lichert
Dimitri Schulz

Freie Demokraten

Oliver Stirböck

DIE LINKE

Jan Schalauske

Fraktionsassistentinnen und -assistenten:

CDU: Ilka Heil
 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Jan Alexander Fröhlich
 SPD: Raphael Oidtman
 AfD: Thomas Biemer
 Freie Demokraten: Tobias Schmidt
 DIE LINKE: Sebastian Scholl / Felix Wiegand

Landesregierung, Rechnungshof, etc.

Name (bitte in Druckbuchstaben)	Amtsbe- zeichnung	Ministerium, Behörde
EM DEUTSCHEMORF	BS	HMWEVW
Zora Hdmer	TK'n	- - -
Anno Bugste	TB	HMWEVW
Jana Süß		HMWEVW
Kirsten Knapp	RDin'in	HMWEVW
Thomas Katuschke	MR	II
Andreas Selbst-Wieg	RD	SAK

Teilnehmerliste der Anzuhörenden im WVA zu GE 20/8736 – Hessisches Wohnraumfördergesetz – am 28.09.2022

Institution	Name	Teilnahme
Sachverständige		
Institut Wohnen und Umwelt (IWU) Darmstadt		
Kommunen		
Amt für Soziale Arbeit Wiesbaden	Christian Schermuly, Sachgebietsleiter Kom- munaler Wohnungsservice	teilgenommen

Institution	Name	Teilnahme
Magistrat der Stadt Gießen – Dezernat IV/Amt für soziale Angelegenheiten Gießen	Francesco Arman	
Kammern / Verbände		
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen Wiesbaden		
BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.	Geschäftsführer Gerald Lipka	
Ingenieurkammer Hessen Wiesbaden		
Vereinigung freischaffender Architekten Deutschlands e. V. – Landesgruppe Hessen – Fulda		
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. Frankfurt	Pol. Referent Hessen Matthias Berger Verbandsanwalt RA Martin Sturm	teilgenommen teilgenommen
Wohnungsgesellschaften / Vermieter		
ABG Frankfurt Holding GmbH	Geschäftsführer Frank Junker	
Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis Usingen	Geschäftsführer Karsten Valentin	teilgenommen
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Frankfurt		
OWG – Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG Oberursel	Vorsitzende Birgit Welter	
Sozialverbände / Mieter / Gewerkschaften		
Deutscher Gewerkschaftsbund Hessen-Thüringen Frankfurt	Liv Dizinger	teilgenommen
Deutscher Mieterschutzverein Frankfurt	Geschäftsführer Rolf Janßen	
Landesarbeitsgemeinschaft Wohnen in Hessen e.V. (LAG Wohnen) c/o Schottener Soziale Dienste gGmbH Schotten		
Landesberatungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. Frankfurt	Dipl.-Ing. Dipl.-Verw. Birgit Kasper	teilgenommen
Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e.V. – Querschnittsarbeits- gruppe Wohnen Wiesbaden	Holger Franz	teilgenommen

Institution	Name	Teilnahme
Mietentscheid Frankfurt Frankfurt	Dieter Fornoni	
Mietenwahnsinn Hessen Frankfurt	Katharina Alborea	teilgenommen
Keine Teilnahme		
Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt Frankfurt	Amtsleiterin Waltraud Meier-Sienel	
Arbeitsgemeinschaft der Hessischen Handwerkskammern Wiesbaden	Geschäftsführer Bernhard Mundschenk	
Bundesverband für Micro Living e. V. (BML) Mühltal		
Deutscher Mieterbund – Landesverband Hessen Wiesbaden	Verbandsdirektorin Eva-Maria Winckelmann 1. Vorsitzender Gert Reeh	
Haus & Grund Landesverband Hessen e. V. Frankfurt	Vorsitzender Christian Streim	
Haus & Grund Frankfurt e. V. Frankfurt	Leiter Politik und Kommunikation Jens Jacobi	
Hessischer Handwerkstag Wiesbaden		
Hessischer Industrie- und Handelskammertag Wiesbaden	Geschäftsführer Frank Aletter	
Hessischer Landkreistag Wiesbaden		
Hessischer Städte- und Gemeindebund Mühlheim am Main		
Hessischer Städtetag Wiesbaden		
Institut für Humangeographie am Fachbereich Geowissenschaften/ Geographie der Goethe-Universität Frankfurt am Main Frankfurt	Prof. Dr. Sebastian Schipper	
Kommunalpolitisches Forum Hessen e.V. Frankfurt		
Mieter helfen Mieter e.V. Frankfurt	Conny Petzold	
Mieterbund Hoechster Wohnen e.V. Frankfurt-Höchst	Vorstand Sieghard Pawlik	

Institution	Name	Teilnahme
Sozialverband VdK Hessen-Thüringen e.V. Frankfurt		
Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen e.V. (VbU) Frankfurt	Hauptgeschäftsführer Rainer von Borstel	
Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände e.V. (VhU) Frankfurt	Hauptgeschäftsführer Dirk Pollert	

Protokollführung: RDirin Heike Schnier
Volker Heuer

Öffentliche mündliche Anhörung

zu

**Gesetzentwurf
Landesregierung
Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes
und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften
– Drucks. [20/8736](#) –**

hierzu:

Stellungnahmen der Anzuhörenden
– Ausschussvorlage WVA 20/49 –

(verteilt: Teil 1 am 20.09.2022)

Vorsitzender: Ich darf Sie alle sehr herzlich begrüßen. Insbesondere begrüße ich die Vertreterinnen und Vertreter der Hessischen Landesregierung zu der heutigen 57. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen mit Herrn Staatssekretär Deutschendorf an ihrer Spitze.

Wir führen in unserer heutigen 57. Sitzung eine öffentliche mündliche Anhörung durch. Die 58. Sitzung wird sich direkt anschließen. Zu der Anhörung liegen uns schriftliche Stellungnahmen vor. An dieser Stelle darf ich ganz herzlich die Anzuhörenden begrüßen. Es ist schön, dass Sie hier sind und uns für das mündliche Gespräch und für Nachfragen zur Verfügung stehen.

Sie dürfen unterstellen, dass wir Ihre schriftlichen Stellungnahmen gelesen haben. Insofern bitte ich Sie, sich an die zeitlichen Vorgaben zu halten. Wir wollen versuchen, zu diskutieren, aber gleichzeitig auch zügig durchzukommen. Deswegen ist es wichtig, dass wir ein wenig auf die Zeit achten.

Heute sind acht Anzuhörende anwesend. Ich schlage vor, dass wir die ersten vier – sozusagen bis zu den Sozialverbänden – in eine Gruppe fassen und eine weitere Gruppe mit allen weiteren Anzuhörenden eröffnen. Ist das in Ihrem Sinne? – Dann verfahren wir so. Wir hatten vereinbart, dass jeder/jedem Anzuhörenden für das Statement fünf Minuten zur Verfügung stehen.

Wir beginnen mit Herrn Schermuly vom Amt für Soziale Arbeit in Wiesbaden.

Herr **Schermuly:** Ich bin Sachgebietsleiter bei der Stadt Wiesbaden und kümmere mich um die Versorgung mit öffentlich gefördertem Wohnraum bei der Stadt. Wir haben eine Registrierungsdatenbank mit Angaben zu unseren Bewerbern und sehen jeden Tag die Not und die Probleme, unter denen die Menschen leiden. Die Personen, die bei uns registriert sind, können sich auf

dem freien Wohnungsmarkt nur schwer oder schwerstens mit Wohnraum versorgen. Deshalb vermitteln wir entsprechenden öffentlich geförderten Wohnraum an diesen Personenkreis und schlagen den Wohnbaugesellschaften oder auch privaten Vermietern, die über öffentlich geförderten Wohnraum verfügen, die Personen vor, die bei uns als dringlich auf der Liste stehen.

Wir befürworten grundsätzlich alles, was eine längere Bindung zur Folge hat oder auch mehr Wohnraum schafft; jedes Instrument, das dazu führt. Die Änderungen, die mit dem Gesetzentwurf eingeführt werden sollen, halten wir grundsätzlich für praktikabel und – aus meiner Sicht, aus der Sicht von jemandem, der aus der Praxis kommt – auch für durchführbar und für sinnvoll. Insbesondere die Anhebung der Einkommensgrenze für jedes zum Haushalt rechnende Kind von 650 € auf 750 € sowie die regelmäßige dreijährige Anpassung sind sehr sinnvoll. Das Gleiche gilt dafür, dass der Freibetrag für junge Ehepaare gestrichen werden soll, der nicht mehr so wirklich der Lebenswirklichkeit entspricht. Die durch die Streichung freiwerdenden Mittel kommen den Kindern zugute.

Dass im Fall von vorzeitig abgelösten Darlehen die Bindung zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres ausläuft, halten wir ebenfalls für sinnvoll. Das führt natürlich dazu, dass die Dinge für uns etwas einfacher werden, und auch dazu, dass Wohnungen gegebenenfalls etwas länger in der Bindung sind.

Ansonsten halten wir auch die Regelungen zur Sicherung der Zweckbestimmung und der Belegungskontrolle für sehr sinnvoll. Das hilft uns in der Praxis weiter, um den Wohnraum für den Personenkreis zu sichern, dem er zustehen soll.

Alles in allem kann ich nur sagen: Aus unserer Sicht haben wir an dem Gesetzentwurf nichts zu kritisieren.

Herr **Berger**: Meine Damen und Herren Abgeordneten, Herr Staatssekretär! Unser Verband, der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, vertritt kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften – sprich: das, was wir unter „bezahlbarer Wohnraum“ kennen. Das sind die Wohnungsunternehmen, die bei uns organisiert sind. Dazu gehört natürlich in großem Maße auch der geförderte Wohnraum. Unsere Unternehmen halten rund 80 % der geförderten Wohnungen in Hessen. Dementsprechend haben wir ein großes Interesse an den gesetzlichen Grundlagen, an den Richtlinien zur Wohnraumförderung und bringen uns bei der Ausarbeitung und auch heute gerne ein.

Der Gesetzentwurf ist aus unserer Sicht überwiegend unkritisch. Kurz zwei Bemerkungen. Auch wir begrüßen die Anhebung der Einkommensgrenze für Kinder, möchten aber anregen – in Rheinland-Pfalz erhöht sich die Einkommensgrenze pro Kind um 1.000 € –, sich vielleicht das zum Vorbild zu nehmen.

Nun noch ein kurzer Hinweis zu den Einkommensgrenzen. Mit der zum 1. Oktober erfolgenden Erhöhung des Mindestlohns liegt ein Einpersonenhaushalt – Steuerklasse 1, 40-Stunden-Woche – mit dem Mindestlohn über der Einkommensgrenze für geringe Einkommen. Das finden

wir als Botschaft ein bisschen schwierig. Das ändert sich zum 1. Januar 2023, wenn die turnusmäßige Anpassung der Einkommensgrenzen erfolgt. Aufgrund der Inflationsrate wird die Einkommensgrenze dann wieder darüber liegen. In den Monaten dazwischen ist dies aber nicht der Fall. Von daher wäre es grundsätzlich überlegenswert, zumindest für den genannten Personenkreis – Einpersonenhaushalt, Mindestlohn – die Einkommensgrenze für geringe Einkommen an die Anpassung des Mindestlohns anzupassen. Das sollte eher im Bereich der geringen Einkommen liegen.

Dies sind unsere Anmerkungen zum Gesetzentwurf.

Bei der Wohnraumförderung geht es aber nicht nur um das Gesetz – dieses bildet den Rahmen –, sondern insbesondere auch um die Richtlinien und Programme der Wohnraumförderung. Deswegen kurz zwei oder drei Anmerkungen dazu.

Herr Schermuly hat gerade gesagt, dass er den Bedarf sieht. Der Bedarf an gefördertem Wohnraum ist groß. Das wird, so glaube ich, rund heraus anerkannt. Wir regen ganz, ganz dringend an, die Wohnraumförderbedingungen in Hessen zu verbessern, zu verändern und wieder anzupassen. Wir erleben in der Praxis – diejenigen, die geförderten Wohnraum schaffen wollen und auch schaffen –, dass die Förderbedingungen nicht mehr zeitgemäß sind. 2019 ist die letzte Anpassung erfolgt. Seitdem sind die Baukosten exorbitant gestiegen. Die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum wird immer schwerer. Die Förderbedingungen müssen angepasst werden, damit der Trend, den wir im vergangenen Jahr gesehen haben – eine kleine Umkehr in der Entwicklung der Zahl der geförderten Wohnungen in Hessen –, weitergeht, damit wir weiter eine steigende Anzahl an geförderten Wohnungen haben. So, wie die Programme im Moment ausgestaltet sind, ist es wirklich sehr, sehr schwierig, wenn nicht gar unmöglich, geförderten Wohnraum vernünftig herzustellen.

Herr **Valentin**: Ich bedanke mich dafür, hier vor den Volksvertretern der Bürger von Hessen sprechen zu dürfen. Ich vertrete eine kleine Wohnungsbaugesellschaft mit 700 Wohnungen. Hauptsächlich befinden sich unsere Wohnungen im ländlichen Bereich im Hochtaunuskreis. Unsere Durchschnittsmiete beträgt 6 € pro Quadratmeter. Wir haben einen Leerstand von 1,4 %. Das entspricht quasi dem Renovierungsleerstand. Wir sind voll vermietet und haben über 500 wartende Familien auf unseren Listen.

Wir werden bis zum nächsten Jahr zwei große Projekte mit 100 Wohnungen fertigstellen. Das werden die vorerst letzten Wohnungen sein. Über die Anforderungen und die Rahmenbedingungen, die die Politik schaffen müsste, damit bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, ist schon gesprochen worden. Ich möchte nicht auf die Details eingehen. Das Thema Förderhöhen ist bekannt. Andere Bundesländer haben eine mehr als dreifache Förderhöhe für Wohnraum, der in Deutschland überall ähnlich viel Geld kostet.

Wir erleben unsichere Förderprogramme und steigende Zinsen sowie nicht planbare Preisentwicklungen der Bauwirtschaft. Wir haben Baupreissteigerungen von Januar bis heute im Be-

reich von Glas, Metall und Stahl von 100 %. Wir wissen nicht, wie sich das weiter entwickelt. Die Gaskrise hat hier natürlich einen erheblichen Effekt.

Wir sehen es aktuell – auch mit Förderprogrammen – als überhaupt nicht realisierbar an, dass wir neuen Wohnraum bei einer Kaltmiete von 8 € schaffen.

Ein weiterer elementarer Schwerpunkt – er wird momentan bei dieser Diskussion ausgeblendet – ist die energetische Sanierung. Wir haben aktuell eine Situation am Energiemarkt, die natürlich bei den Bürgern ankommt. Aber wir haben eine Gesetzeslage zur CO₂-Besteuerung, zur Strafbesteuerung, die uns in der Wohnungswirtschaft massiv belasten wird. Bei vielen Kollegen ist noch nicht in dieser Tiefe angekommen, was das bedeutet. Ich möchte einfach nur ein paar Eckpunkte darstellen, damit Sie erkennen, dass diese Besteuerung uns als Gesellschaften tatsächlich wirtschaftlich belastet. Das heißt nicht, dass wir uns dieser Fragestellung entziehen wollen. Aber wir brauchen genau dafür auch Planungssicherheit bei den Rahmenbedingungen und Planungssicherheit bei den Förderprogrammen.

Wir haben in unserem Portfolio gut 100 Häuser, die Mitte der 90er-Jahre mit Wärmedämmung versehen wurden. Es war ein sehr guter und ein sehr weiser Schritt der damaligen Geschäftsführer und der Aufsichtsgremien, diesem Projekt zuzustimmen. Das hat für uns zur Folge, dass wir nach dem Energieausweis heute alles „tutti“ haben. Wir liegen im Bereich der Gruppen C bis E. Von daher müssten wir, was das Thema Energieausweis angeht, mit Blick auf die europäische Gesetzgebung nichts tun. Ab 2030 gibt es kein G und H mehr.

Aber wir haben das Thema CO₂-Ausstoß. Unsere Heizungsanlagen wurden in den Neunzigerjahren umfassend saniert. Wir haben fast ausschließlich Gas- und Ölheizungen. Diese haben einen erheblichen CO₂-Ausstoß. Wir haben für unsere Häuser einen Ausstoß von 1.200.000 t pro Jahr zu verzeichnen, wobei wir, wenn wir nach den aktuellen gesetzlichen Vorgaben von Ende Mai 2022 bilanziert werden, ca. 60 % der CO₂-Strafbesteuerung nicht auf die Mieter umlegen können.

Das bedeutet für unser Portfolio, dass wir bis 2025 bereits 120.000 € Strafbesteuerung zahlen müssen, die dann in unserer Modernisierungsumlage fehlen. Denn das ist der einzige Hebel, den wir in unserer Wohnungswirtschaft haben. Bis 2030 wäre das über eine halbe Million Euro, und bis 2040 bei einer mittleren Steigerung – das ist das Szenario 10 – wären das zweieinhalb Millionen Euro.

Das zeigt, wie die Wohnungswirtschaft mit dieser Besteuerung belastet werden wird, wenn man nichts tut.

Natürlich sanieren wir Gebäude – Stück für Stück. Aber wenn wir bis 2025 und 2030 erhebliche Belastungen durch die Besteuerung haben, werden wir dem mit den heutigen finanziellen Mitteln nicht nachkommen können. Wir haben eine Verdreifachung der Energiepreise. Das müssen wir für die Mieter vorfinanzieren. Das bindet bei uns, in unserer Gesellschaft, pro Jahr eine halbe Million Euro an liquiden Mitteln. Das zeigt, wie unsere Handlungsfähigkeit immer weiter geschmälert wird.

Für die Zukunft müssen wir etwa 20 bis 30 Millionen € – Stand heute – in die Hand nehmen, um die Gebäude energetisch bzw. CO₂-ausstoßneutral zu sanieren, um den gesetzlichen Vorgaben standzuhalten und keine Strafbesteuerung mehr zahlen zu müssen.

Das sind einige Zahlen einer kleinen Wohnungsbaugesellschaft gewesen. Wenn Sie hören, dass wir 700 Wohnungen haben und 20 bis 30 Millionen € in die Hand nehmen müssen, dann können Sie sich vorstellen, welche Aufgabe es ist, die CO₂-Neutralität herzustellen und unseren Beitrag zu leisten.

Ich wünsche mir, wir wünschen uns, dass wir für diese Herausforderungen – vielleicht auch in Verbindung mit der Verdichtung im Wohnungsbau – nachhaltige und lang anhaltende Förderprogramme bekommen. Natürlich geht es um Bundesrecht. Wir hatten die KfW-Story. Darüber ist hinlänglich berichtet worden. Das möchte ich nicht vertiefen. Wir haben aktuell aber auch die Thematik der Zuschüsse für den Austausch von Ölheizungen. Wir haben dort Kürzungen erlebt. So können wir nicht arbeiten. So können wir nicht planen. Das führt zu großer Verunsicherung in der Wohnungswirtschaft.

Vorsitzender: Ich frage sicherheitshalber, ob ich jemanden von den Sachverständigen, vonseiten der Kommunen, der Kammern und Verbände, der Wohnungsgesellschaften und der Vermietervertreter vergessen habe. Habe ich jemanden nicht aufgerufen? – Da das offensichtlich nicht der Fall ist, steigen wir in den zweiten Block ein. Zuvor besteht aber die Möglichkeit zu Nachfragen zum ersten Block.

Abg. **Elke Barth:** Zunächst einmal herzlichen Dank an die Anzuhörenden für ihre ausführlichen Stellungnahmen; sowohl mündlich als auch schriftlich.

Ich beginne bei Herrn Schermuly vom Wohnungsamt Wiesbaden. Sie haben gesagt, dass alles, was längere Bindungsdauern bedeute, begrüßenswert sei. Aber das findet sich leider nicht in dem Gesetzentwurf; bis auf die Tatsache, dass bei vorzeitig abgelösten Darlehen die Bindungsfrist noch bis zum Jahresende gilt. Das ist eher Kosmetik. Wir haben bereits vor zwei Jahren eine wichtigere Anpassung herbeigeführt, indem die Nachwirkungsfrist von fünf wieder auf zehn Jahre hochgesetzt wurde, um den Fehler, den damals der FDP-Bauminister verursacht hatte, zu korrigieren.

Insofern die Frage: Würden nicht auch Sie insgesamt längere Bindungsdauern bei Belegrechten befürworten? Tatsächlich ist es ein Problem, dass es sehr lange dauert, neue Sozialwohnungen oder auch Wohnungen für mittlere Einkommen zu schaffen. Teilweise sind diese Wohnungen nach fast der gleichen Zeit ihrer Entwicklung wieder auf dem gängigen Markt.

Sie haben die Erhöhung des Kinderzuschlags gelobt. Bisher beträgt er 650 € und soll nach nunmehr sagenhaften zehn Jahren, die das Gesetz gültig war, auf 750 € angehoben werden. Selbst bei einer niedrigen Inflation würde dies noch nicht einmal einen Inflationsausgleich be-

deuten. Können Sie sich Ihrem Nachredner anschließen, dass es wünschenswert wäre, sich wenigstens an unserem Nachbarbundesland Rheinland-Pfalz zu orientieren?

Nun noch eine Frage an Sie als Mann aus der Praxis zur Praktikabilität der Einkommensgrenzen. Es geht um die Frage, was als niedriges Einkommen und was als mittleres Einkommen definiert ist und was man verdienen darf, um in einer solchen Wohnung des ersten oder zweiten Förderwegs wohnen zu dürfen.

Das war der erste Block meiner Fragen.

Ich habe noch eine Frage an Herrn Berger. In der Tat ist sehr interessant, was Sie ausgeführt haben, dass in dem Moment, in dem der Mindestlohn auf 12 € steigt, was in den nächsten Tagen der Fall sein wird, ein Mindestlohnbezieher in Vollzeitbeschäftigung nicht mehr zu den Beziehern eines niedrigen Einkommens zählt, sondern für eine Wohnung für mittlere Einkommen in Betracht kommt. Ich frage mich – die Frage stelle ich jetzt rhetorisch –, ob der Mindestlohn tatsächlich als mittleres Einkommen gilt.

Sie haben darauf abgezielt, dass, was allerdings nicht Teil des Gesetzentwurfs ist, die Förderbedingungen insgesamt für die Wohnraumförderung – wir sind dazu im Gespräch – nicht mehr zeitgemäß sind. Vielleicht können Sie uns ein paar Stichworte dazu nennen, wo Sie sich dringend Anpassungen wünschen.

Weitergehend eine Frage an Herrn Valentin. Sie haben hauptsächlich auf die energetischen Sanierungen abgehoben. Dabei geht es größtenteils um Bundesförderungen, wobei wir hier in Hessen weniger Einfluss haben. Arbeiten Sie als Wohnungsbaugesellschaft nicht mit hessischen Förderprogrammen, die Herr Berger angeschnitten hat? Wenn Sie nicht damit arbeiten: Warum denn nicht? Sind sie für Sie nicht attraktiv?

Abg. **Dimitri Schulz:** Wäre es, wenn wir den demografischen Wandel betrachten, nicht sinnvoller, anstelle einer Objektförderung eine Subjektförderung zu betreiben? Dazu habe ich nichts gelesen und auch nichts gehört. Wie ist dazu Ihre Einstellung?

Bei Fördergeldern handelt es sich immer um Steuergelder. Sollten wir nicht an Steuerentlastungen – wir haben von der CO₂-Strafbesteuerung gehört – denken und Steuern abschaffen oder senken?

Abg. **Jan Schalauske:** Vielen Dank an die Herren Schermuly, Berger und Valentin für ihre Ausführungen als Anzuhörende und auch für die schriftlichen Unterlagen.

Ich habe an Sie alle drei Fragen zu drei unterschiedlichen Themenkomplexen.

Zum einen geht es mir um das Thema Einkommensgrenzen. Ich habe die Stellungnahmen von Ihnen allen dreien so verstanden, dass Sie eine Anhebung der Einkommensgrenzen durchaus

begrüßen. Sie haben auf ein Problem im Zusammenhang mit der Anhebung des gesetzlichen Mindestlohns und der dann auch aus meiner Sicht zu niedrigen Einkommensgrenzen für Geringverdiener hingewiesen. Mich interessiert, ob Sie die Erhöhung insgesamt aus der Sicht der Praxis für ausreichend halten. Wir haben einmal geschaut. Es gibt ja Zahlen. In Nordrhein-Westfalen z. B. liegt die Einkommensgrenze für eine Einzelperson bei 20.000 €. Das sind 4.000 € mehr als in Hessen. Sogar im CSU-regierten Bayern liegen die Einkommensgrenzen höher. Wäre es nicht auch aus Ihrer Sicht notwendig, die Einkommensgrenzen deutlicher zu erhöhen?

Meine zweite Frage bezieht sich auf die Bindung. Das ist eine vieldiskutierte Frage. Immerhin gibt es öffentliche Fördermittel für die Schaffung von sozialem und gefördertem Wohnraum, und wir erleben seit vielen Jahren, dass Wohnungen, wenn sie aus der Bindung fallen, auf dem freien Markt vermietet werden. Deshalb gilt für uns der Grundsatz: Eigentlich sollten wir dafür Sorge tragen, dass solche Wohnungen für immer gebunden sind. – Da gibt es jetzt einige Schwierigkeiten. In dem Gesetzentwurf wird von einer angemessenen Bindungsdauer gesprochen. Ist das aus Ihrer Sicht eine geeignete Formulierung, oder müsste man nicht längere Bindungsdauern gesetzlich in irgendeiner Form festlegen?

Meine dritte Frage haben Sie bereits in Ihren mündlichen Ausführungen angesprochen. Herr Valentin, insbesondere Sie haben noch einmal sehr stark gemacht, dass Sie mit Blick auf die gestiegenen Baukosten zukünftig wahrscheinlich keine öffentlich geförderten Wohnungen mehr werden errichten können.

Herr Berger, Sie haben auf die noch auszubauende Attraktivität der Förderprogramme hingewiesen. Wir schlagen seit längerer Zeit eine vierte Säule vor, die sich vor allem – oder besser noch: ausschließlich – an öffentlich geförderte und an genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen richtet und denen deutlich verbesserte Förderkonditionen zukommen lässt. Es sind in der überwiegenden Mehrzahl ohnehin die Öffentlichen, die die geförderten Wohnungen bauen. Wäre es nicht sinnvoller, noch mal stärker und auch mit besseren Förderkonditionen die Unternehmen zu unterstützen, die ohnehin einen Großteil an sozialem Wohnraum bereitstellen, auch mit Blick auf die massiv gestiegenen Baukosten, da sonst die Gefahr bestünde, dass gar keine Wohnungen mehr gebaut werden?

Herr **Schermuly**: Ich beginne mit der Bindungsdauer bzw. mit den Bindungen allgemein. Ich spreche – ich habe das schon gesagt – aus der Praxis. Wir haben bei uns in der Stadt Wiesbaden ca. 3.000 Bewerberhaushalte registriert. Das sind natürlich nicht alle Haushalte, die Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung hätten. Unter die Einkommensgrenzen fallen natürlich wesentlich mehr Haushalte, die sich aber aus den unterschiedlichsten Gründen nicht bei uns registrieren.

Ein Grund bzw. unser größtes Problem ist, dass wir nur sehr wenige Wohnungen für viele Bewerber vermitteln. Das ist unser Problem. Ich bin seit 2013 in dem Bereich tätig, und seit den Neunzigerjahren, seit ich die Statistik kenne, haben wir eine abnehmende Zahl von Wohnungen

mit Bindungen. Wir kommen von über 20.000 Wohnungen in Wiesbaden auf jetzt ungefähr, wenn ich das richtig in Erinnerung habe, 8.000 Wohnungen. Die Bewerberzahlen werden aber nicht geringer. Von daher kann ich nur dabei bleiben. Aus der Praxis sage ich: Wir brauchen die Bindungen, und wir brauchen längere Bindungen.

Wenn seit Jahrzehnten jedes Jahr mehr Wohnungen aus der Bindung fallen, als neu geschaffen werden können – auch mit den Problemen, die hier angesprochen worden sind –, kann ich das als Praktiker, der das persönliche Leid der Leute, der Bewerber vor Ort sieht, nicht gutheißen. Das sind Menschen, die wohnungslos, die obdachlos sind oder aber vielleicht mit sechs, sieben oder acht Personen in Zweizimmerwohnungen leben. Jedes Jahr sind Hunderte von Wohnungen aus der Bindung gefallen, ohne dass neue geschaffen werden konnten. Die Nachbindungsfrist von fünf Jahren war tatsächlich in der Praxis ein großes Problem. Da sind sehr viele Wohnungen auf einmal abgelöst worden. Von daher haben wir die Verlängerung der Nachbindungsfrist wieder auf zehn Jahre sehr begrüßt.

Von daher – das kann ich abschließend sagen – begrüßen wir jede längere Bindungsdauer und jede Wohnung, die in der Bindung ist. Denn mit jeder Wohnung können wir einem notleidenden Haushalt helfen und eine Wohnung vermitteln. Wir können nur in den dringendsten Fällen eine Wohnung vermitteln. Wenn eine Familie umziehen möchte, weil die Wohnung vielleicht ein Zimmer zu wenig hat – vielleicht eine Familie mit vier Personen, die in drei Zimmern oder in zwei Zimmern lebt –, müssen wir sagen: Ihr bekommt von uns vielleicht niemals ein Angebot, einfach weil wir keine Wohnungen haben.

Das ist das Problem. Auch wenn die Stadt Wiesbaden im Rahmen der Möglichkeiten natürlich Anstrengungen unternimmt, Wohnraum zu schaffen, und dies in den letzten Jahren auch sehr verstärkt tut, dauert das natürlich seine Zeit. Dass die Zahl der Wohnungen in Bindung aufgrund der auslaufenden Bindungen abnimmt, ist weiterhin ein Fakt.

Zur Erhöhung der Einkommensgrenze für jedes zum Haushalt rechnende Kind von 650 auf 750 €. Ja, dem kann ich mich anschließen. Auch wir würden 1.000 € gut finden, wie das in anderen Bundesländern gehandhabt wird.

Nur eine kleine Anmerkung zu den Einkommensgrenzen. Es fallen schon relativ viele Menschen bzw. relativ viele Haushalte in Hessen unter die Einkommensgrenzen des unteren oder auch des mittleren Einkommenssegments, das eingeführt worden ist. Unser Problem ist weniger, dass wir viele Bewerber haben. Unser eigentliches Problem ist vielmehr, dass wir sie nicht vermitteln können. Das heißt, es fallen immer mehr Haushalte unter die Einkommensgrenze – wir registrieren jedenfalls immer mehr Haushalte –, die wir nicht vermitteln können. Dort liegt das Problem.

Wenn wir jedes Jahr 3.000 Bewerberhaushalte haben und jedes Jahr 300 Wohnungen vermitteln können, dann ergeben sich für die Haushalte bzw. Familien Wartezeiten von sechs, sieben und teilweise acht Jahren. Eine Erhöhung der Einkommensgrenze würde von daher nicht direkt weiterhelfen.

Eine weitere Frage bezog sich auf die Subjekt- und Objektförderung. Das ist nicht so sehr mein Bereich. Wir sind froh darüber, dass wir als Kommune mit erhöhtem Wohnungsbedarf gelten, also nach der 5a-Verordnung arbeiten. Wir schlagen den Wohnbaugesellschaften oder Vermietern die Haushalte vor, unter denen sie auswählen müssen. Das würden wir auf jeden Fall gern beibehalten. Wir brauchen die Sozialwohnungen, damit wir nach den Rechtsgrundlagen die Haushalte versorgen können. Denn sie finden auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung. Sie nimmt niemand, auch wenn sie ein höheres Einkommen hätten. Es gibt Haushalte, die jede Woche 20, 30 oder 40 Wohnungsbesichtigungen haben, aber keine Wohnung finden. Die Möglichkeiten, über die wir derzeit verfügen, würden wir deshalb gern beibehalten.

Herr **Berger**: Zunächst einmal zur Frage von Frau Barth, zu den Konditionen der Wohnraumförderung. Wir werden als Verband noch etwas vorlegen. Dem will ich aber nicht vorgreifen. Es gibt nur eine begrenzte Zahl an Stellschrauben, bei denen man ansetzen kann. Wir haben Darlehenshöhen. Wir haben Zinshöhen. Im Endeffekt hätten wir auch noch die Miethöhen, wobei – ich glaube, das ist uns allen klar – dort politisch nur schwer anzusetzen ist.

In unseren Nachbarbundesländern – schauen wir uns einmal an, was sich dort getan hat, seit hier bei uns zum letzten Mal die Förderbedingungen verbessert wurden – erfolgte eine erhebliche Erhöhung von Darlehen – das ist dort eine andere Ausgestaltung –, aber auch die Zuschüsse wurden dort noch einmal überarbeitet. Das ist wahrscheinlich kein großes Geheimnis. Das wären die beiden großen Anknüpfungspunkte, bei denen aus unserer Sicht die Förderbedingungen verbessert werden könnten: bei den Darlehenshöhen, und zwar relativ signifikant, und auch bei den Zuschüssen.

Zur Frage „Subjekt- statt Objektförderung?“. Wir haben teilweise Subjektförderung und teilweise Objektförderung. Wir sehen keinen Bedarf, grundsätzlich an der Ausgestaltung – zum einen Objektförderung, die soziale Wohnraumförderung, und zum anderen Subjektförderung, sei es Wohngeld oder Kosten der Unterkunft – etwas zu ändern.

Zu den Fragen von Herrn Schalauske. Zunächst zur Frage nach den Einkommensgrenzen. Ich bin kein Sozialwissenschaftler. Eine definitive Antwort kann ich nicht geben. Auf der einen Seite gibt es die Unwucht, die ich beschrieben habe, die auch wir sehen. Wer den Mindestlohn verdient, gehört, so denke ich, nach landläufiger Meinung eher zu den Beziehern geringer Einkommen. Auf der anderen Seite – das hat Herr Schermuly angesprochen – hat in Hessen schon eine relativ hohe Zahl an Haushalten nach den Einkommensgrenzen Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Es gibt dazu eine Untersuchung des IWU. - Ich vermag keine abschließende Antwort dazu zu geben, ob die Einkommensgrenzen passend sind.

Sie hatten nach den Bindungsdauern gefragt. Klar: Längere Bindungsdauern kann man festlegen. – Man muss das dann aber auf der anderen Seite kompensieren. Man kann nicht einseitig die Bindungsdauern verlängern und keine Kompensation über das Programm leisten. Mit uns kann man jederzeit über verlängerte Bindungen reden. Aber um das Programm attraktiv zu lassen, müssen dem ein entsprechender Anreiz und eine entsprechende Kompensation gegen-

überstehen. Zum anderen – das gilt zumindest für die Gesellschaften, die bei uns organisiert sind – bedeutet, wenn eine Wohnung aus der Bindung fällt, dies nicht, dass die Miete für diese Wohnung exorbitant nach oben schießt. Das bleibt dann immer noch eine bezahlbare Wohnung, auch wenn sie nicht mehr der Bindung unterliegt.

Ihre letzte Frage war, ob man nur oder gezielter öffentliche Wohnungsunternehmen und Genossenschaften unterstützen kann. Auf der einen Seite rennen Sie damit natürlich ein bisschen offene Türen ein. Ich würde das aber begrenzen. Ich denke in die Richtung „Vergabe von Grundstücken“. Ich halte es für absolut sinnvoll, den bezahlbaren Wohnraum stärker bei der Grundstücksvergabe zu unterstützen. Das auf jeden Fall. Aber eine einseitige Förderung bzw. eine einseitige Konzentration nur auf diese Unternehmen ist aus unserer Sicht ein bisschen zu kurz gedacht. Unsere Unternehmen haben, so sehr sie sich in diesem Bereich engagieren, nicht die Kapazität, die geförderten Wohnungen in der notwendigen Zahl zu bauen. Auf jeden Fall brauchen wir dafür auch den privaten Markt bzw. die privaten Wohnungsunternehmen. Deswegen müssen die Konditionen auch für diese attraktiv sein.

Herr **Valentin**: Ich beginne mit der Frage, die Frau Barth gestellt hat, warum wir bei unseren letzten Projekten nicht mit öffentlicher Förderung gearbeitet haben. Die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH hat mit öffentlichen Förderungen gearbeitet. Wir haben auch noch einige Wohnungen in der Bindung. Man muss dazu sagen: In den letzten Jahren waren die Zinsen auf dem freien Markt sehr attraktiv. Wir konnten zu Zinsen von weniger als 1 % finanzieren, und das mit voller Freiheit bei der Vergabe und bei der Zinsbildung für die Mieten. Zum anderen hatte man mit dem KfW-55-Programm eine sehr gute Bezuschussung für energetische Belange. Man hat an der Stelle aber nicht mit dem Thema Bindungen und auch nicht mit einer Finanzierung über eine zweite Förderquote, die durchaus komplex und langatmig bei den Genehmigungsverfahren ist, zu tun. Das darf man nicht vergessen. Wir bauen schnell. Wir haben Zyklen für die Vergabe von Verträgen – Darlehensvergabe im Fall geförderter Darlehen, Vergabe von Aufträgen und Bezuschussung „Energie“. Ich kann mich an letztes Jahr erinnern, als im Juli das Programm KfW 55 kam. Und im Februar war es weg. Man kann sich vorstellen, was das für ein Bauunternehmen bedeutet. Man braucht eine Entwurfsplanung und, und, und. Da hängt eine ganze Menge dran. Das war sehr langatmig. Wir hatten nicht die Notwendigkeit, diese Programme zu verwenden. Das hat sich aber geändert.

Zum Thema „Bindung und Darlehen“. Wir als Wohnungsbaugesellschaft würden sehr gerne hessische Darlehen und Zuschüsse für den Wohnungsbau verwenden. Die Bindung und die Darlehen müssen aber zusammenpassen. Man sollte darüber nachdenken, ob man Kofinanzierungen in Förderprogrammen definiert oder ob man tatsächlich ganzheitliche Finanzierungen, durchaus mit zwei verschiedenen Komponenten, entwickelt. So könnte man dazu auch die Zinsbindungen generieren. Am freien Markt haben wir aktuell den Trend Richtung 3 %, und ein Ende ist nicht in Sicht. Jeder Prozentpunkt, um den die Zinsen steigen, bedeutet bei Baukosten von 4.000 € pro Quadratmeter 4 € pro Quadratmeter zusätzlich. 4 € pro Prozentpunkt! Als wir

zu 1 % Prozent finanzieren konnten, lagen wir bei 12 € Miete mit 2 % Abtrag. Wenn wir irgendwann bei 4 % ankommen, erreichen wir Mieten, die einfach nicht mehr abbildbar sind.

Ich glaube, um 8 € zu erreichen, bräuchten wir aktuell eine lange Zinsbindung über 20 Jahre und am besten Darlehen als zinslosen Kredit. Dann auch gern eine Bindung zu 8 € oder 8,30 €. Das wären Programme, die klar sind, die funktionieren und vor allem nachhaltig sind, da man dann nicht dem freien Markt hinterherlaufen muss. Man hätte ein ganzheitlich gesetztes Förderprogramm.

Zur Frage, ob ausschließlich öffentliche Unternehmen gefördert werden sollten. Klar ist: Wir als kommunale Wohnungsbaugesellschaft – unsere Stakeholder sind sieben Städte und Gemeinden im Hochtaunuskreis – haben den Auftrag, quasi nur die schwarze Null zu fahren. Das heißt, bei unseren Projekten geht es nicht um Dividenden. Wir reinvestieren alle unsere Einnahmen wieder in die Immobilien. Das zeigt sich auch an unserem Bestand, der im Gegensatz zu dem Bestand mancher anderer Gesellschaften relativ gut ist. Vielleicht ist das ein Ansatz, auch für solche Projekte genau diesen Ansporn zu setzen: Förderung für dieses Projekt gibt es nur, wenn die Rendite ein bestimmtes Maß nicht überschreitet. – Dies lediglich als Denkmodell. Ansonsten finde ich die Idee generell nicht ganz schlecht, Non-Profit-Unternehmen vielleicht etwas besser zu fördern als Unternehmen, die eine Dividende ausweisen.

Vorsitzender: Mir liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. Damit können wir in den zweiten Block einsteigen. Wir kommen zu den Sozialverbänden, Mietern und Gewerkschaften.

Frau Dizinger: Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme. In der Begründung zu dem Gesetzentwurf heißt es, dass sich die beiden Gesetze in der Praxis bewährt haben. Diese Einschätzung teilen wir explizit nicht. Auch der vorliegende Gesetzentwurf geht uns nicht weit genug. Durch den russischen Krieg in der Ukraine sind die Mieten, die Nebenkosten und die Preise erheblich angestiegen. Hierauf muss jetzt endlich reagiert werden. Auch die Wohnungspolitik muss endlich in den Krisenmodus umschalten.

Wir haben folgende Kernforderungen: Wir fordern eine deutliche Anhebung der Einkommensgrenzen. Wir fordern eine deutliche Verlängerung der Bindungsdauer. Wir fordern, dass für angespannte Wohnungsmärkte die Mietwohnraumförderung der Eigentumswohnraumförderung vorgezogen wird. Diese Punkte möchte ich kurz erläutern.

Wie meine Vorredner bereits berichtet haben, ist es nicht akzeptabel, dass zum Mindestlohn Beschäftigte in den Bereich der mittleren Einkommen fallen. Das finden wir als DGB überhaupt nicht akzeptabel. Wir fordern eine deutliche Anhebung der Einkommensgrenzen. Die vorgesehenen Anhebungen sind wirklich minimal und spiegeln auf keinen Fall die Inflationsrate wider. Wir sind für eine deutliche Anhebung, und wir sind auch dafür, dass im Prinzip die Einkommensgrenzen bereits auf die erwartete Inflationsrate ausgerichtet werden.

Zweitens. Die öffentliche Wohnraumförderung muss deutlich ausgeweitet werden. Hierzu wurde bereits einiges von meinen Vorrednern gesagt. Die Förderbedingungen müssten sich verbessern.

Wir fordern, dass von Landesseite die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau mindestens 1 : 1 kofinanziert werden, dass also Landesmittel mindestens in gleicher Höhe wie die Bundesmittel zur Verfügung gestellt werden.

Vor allem für angespannte Wohnungsmärkte soll gelten, dass die Wohnraumförderung der Eigentumsförderung vorgezogen wird. Das sollte auf jeden Fall im Gesetz verändert werden.

Darüber hinaus sind wir für eine deutliche Verlängerung der Bindungsdauer und auch der Nachwirkungsfrist. Hier erwarten wir eine Nachbesserung im Gesetzentwurf. Auf Bundesebene haben die Regierungsparteien in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, eine neue Gemeinnützigkeit einzuführen. Wir sind dafür, dass eine solche neue Gemeinnützigkeit eingeführt und auch möglichst schnell umgesetzt wird und dann gemeinnützigen Wohnungsunternehmen möglichst bestimmte bessere Konditionen gewährt werden, wie etwa erleichterter Zugang zu Boden, bessere Förderkonditionen, und sie dadurch Vergünstigungen erhalten.

Die Zahl der Sozialwohnungen liegt aktuell nur noch bei rund 80.000 Wohnungen. Zuletzt konnte der Rückgang zwar gestoppt werden. Aber vor allem infolge der Krise wird die Bautätigkeit aufgrund gestiegener Baukosten erheblich zurückgehen. Hier sehen wir eine erhebliche Gefahr. Jetzt – so sage ich mal – muss gehandelt werden. Es muss mehr in öffentlich geförderten Wohnraum investiert werden. Das muss vorangebracht werden, um den sozialen Wohnungsbau vor dem krisenbedingten Kollaps zu bewahren.

Ich würde mich darüber freuen, wenn Sie entsprechende Verbesserungen noch im Gesetzentwurf vornehmen und sich auf der Bundesebene für die neue Gemeinnützigkeit einsetzen würden.

Frau **Kasper**: Sehr geehrter Herr Staatssekretär Deutschendorf, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Hintergrund unserer Stellungnahme ist die Unterscheidung der drei Säulen der Wohnungsversorgung. Alle drei Säulen sind für die Wohnungsversorgung wichtig, zeichnen sich aber durch unterschiedliche Umgangsformen für den geförderten Wohnungsbau aus. Zum einen geht es um gewerblichen, renditeorientierten Wohnungsbau und Bewirtschaftung, wo man, wie dies jetzt schon üblich ist, Mindest- und Maximalstandards und Mindestlaufzeiten festlegen muss, um zielgenau die benötigten Qualitäten und Mietpreise zu erzielen. Zum anderen geht es um die Bestandshalter und Wohnungsunternehmen, die man der öffentlichen Hand zuordnen kann, deren Vertreter sich heute schon zu Wort gemeldet haben, die derzeit in der Mehrheit den geförderten Wohnungsbau produzieren und halten. Auch passen klare Standards gut zu Produktionsweise von Wohnraum und Grundrissen. Das ist wertzuschätzen.

Ich möchte über die dritte Säule sprechen, nämlich über die gemeinwohlorientierten, gemeinnützigen Rechtsformen – dazu zählen wir durchaus auch die Traditionsgenossenschaften, aber

vor allem auch bürgerschaftlich getragenen Wohnungsbau –, die Wohnraum nicht zum Zweck der Verwertung produzieren, sondern unter Beteiligung oder in Selbstorganisation und gerade auch eine Einkommensmischung in ihren Mehrfamilienhausgemeinschaften erzielen wollen und dabei auch geförderten Wohnungsbau integrieren wollen. Dabei ist auch die Nutzerperspektive im Blick.

Üblich ist bisher, dass geförderter Wohnraum eher dem Prinzip der Zwischennutzung folgt. Wohnungen werden nach Ablauf der Sozialbindung und der Nachwirkungsfrist mittelfristig den Preisregulierungen des freifinanzierten Wohnungsbaus unterliegen. Die bürgerschaftlichen Projekte dagegen wollen durch ihre rechtliche Verfassung als Genossenschaften, als Miethäuser-syndikate oder andere Rechtsformen über Jahrzehnte hinweg bezahlbaren Wohnraum sichern und auch preisorientiert bewirtschaften. Diese Projekte sollten explizit bei den landespolitischen Strategien zur Schaffung von bezahlbarem geförderten Wohnraum einbezogen werden.

Wir empfehlen, dass im Gesetz Spielräume für diesen innovativen Charakter gelassen werden – also die selbst gewählte Zusammensetzung der Gruppe, die flexibleren, die raumsparenden und damit klimabewussteren Grundrisse –, und die Formulierungen im Gesetz entsprechend angepasst werden

Gemeinschaftliche Wohnprojekte schaffen insbesondere innovative Architektur in dem Sinne einer besonderen Mischung aus Privaträumen, halböffentlichen Gemeinschaftsräumen, halbprivaten Räumen und setzen solche Wohnkonzepte um. Die Förderung lässt aber mit Bezug auf abgeschlossene Wohneinheiten solche gemeinschaftlichen und flächensparenden sowie kostensparenden Flächen außer Acht. Hier wäre es sinnvoll, eine Definition von Räumen einzuführen, ähnlich wie dies auch bei Wohnheimen schon üblich ist.

Der Begriff der Cluster-Grundrisse ist in unseren Bereichen extrem interessant, weil sie flächensparendes Wohnen ermöglichen. Ich kann das gern noch ausführen. Es wäre sinnvoll, solche Begriffe – man kann sie auch definieren – mit ihren Spezifika zu berücksichtigen.

In § 16 soll der Zugang für Wohnberechtigte zu genossenschaftlichem Wohnen erleichtert werden. In diesem Zusammenhang wäre eine Unterstützung beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen sinnvoll. Sinnvoll wäre es zudem, eine zusätzliche Regelung, abweichend von der bisherigen KfW-Förderung, zu schaffen. Denn die Umsetzung dort ist suboptimal. Hier wäre eine eigenständige Regelung sinnvoll.

Wir empfehlen, dass das Themenfeld „genossenschaftliches, gemeinschaftliches Wohnen“ insgesamt im Gesetz expliziter verankert werden sollte, also beispielsweise als besondere Wohnform zur Betonung dieser dritten Säule genannt werden sollte. Wenn diese dritte Säule benannt ist, sind auch eigenständige Regelungen möglich – Neubau von Wohnungen für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum, Kleingenossenschaften, Miethäuser-syndikate oder Gruppen unter dem Dach von Bestandsgenossenschaften –, wobei z. B. mit zinsverbilligten Darlehen sowie laufenden oder einmaligen Zuschüssen oder längeren Laufzeiten von 30 oder 40 Jahren eine Förderung möglich wäre. Je länger die Laufzeit, desto besser für die Pro-

jekte. An einer längeren Laufzeit besteht bei diesen Projekten eigentlich sogar ein großes Interesse.

Es geht um eine Definition der Begriffe. Die Kostenmiete spielt dabei eine wichtige Rolle. Das sind Aspekte, die dort benannt werden möchten. Wir wollen dauerhaft Bindung in diesen Projekten erhalten. Das ist ein wichtiger Punkt.

Abschließend zu der Frage, inwieweit von der Bindung der Förderung an bestimmte Wohneinheiten über die komplette Förderdauer abgewichen werden könnte, damit es nicht zu Freistellungen oder Fehlbelegungen kommt. Im Gebäude selber eine Zuweisung von x Wohneinheiten im Förderweg y mit z Quadratmetern würde bei den selbstorganisierten Projekten mehr Freiheiten bieten.

Soweit unsere recht konkreten Vorschläge. Ansonsten schließe ich mich meiner Vorrednerin an. Wir bieten an, gern weiter den konstruktiven Dialog zu führen; vielleicht auch für eine eigene Förderlinie, die dann wirklich passgenau für dieses Thema ist.

Herr **Franz**: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine sehr verehrten Damen und Herren, lieber Herr Staatssekretär Deutschendorf! Zunächst herzlichen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme, die wir als Liga der Freien Wohlfahrtspflege Hessen gern in Anspruch nehmen. Es ist mir etwas schwergefallen, eine Stellungnahme zu formulieren. Die Dinge sind doch relativ technisch. Gleichwohl habe ich versucht, soziale Aspekte ein Stück weit zu beleuchten, und möchte in aller Kürze einige wenige Punkte herausgreifen.

Die Liga begrüßt die Intention der Hessischen Landesregierung, sozialen Wohnungsbau zu fördern, und das Vorhaben, eine erneute Verlängerung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes sowie des Hessischen Bindungsgesetzes um weitere zehn Jahre zu beschließen. Grundsätzlich nehmen wir das auf jeden Fall sehr positiv zur Kenntnis.

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

Soweit unsere positiven Einschätzungen.

Aus unserer Sicht fällt dennoch die Erhöhung der Einkommensgrenzen – damit schließe ich mich meinen Vorrednerinnen und Vorrednern uneingeschränkt an – zu gering aus; auch mit Blick auf Nachbarländer wie Bayern, Nordrhein-Westfalen oder Rheinland-Pfalz. Warum? Aufgrund der derzeit galoppierenden Energiepreise für Gas und Strom und der dadurch hervorgerufenen Kostensteigerungen für den täglichen Bedarf ist eine deutlichere Erhöhung unabdingbar. Es ist zu befürchten, dass sich viele Haushalte noch stärker verschulden werden – wir haben auch viele Schuldnerberatungsstellen in unseren Verbänden –, um Forderungen im Rahmen von Nach- und steigenden Vorauszahlungen befriedigen zu können. Aus unseren Bera-

tungsstellen wissen wir zudem, dass gerade Haushalte, die Transferleistungen erhalten, sich z. B. nicht oder nicht ausreichend mit energiesparenden Geräten des täglichen Bedarfs versorgen können. Damit meine ich nicht nur irgendwelche LED-Lampen, die mittlerweile günstig sind, sondern eher größere Haushaltsgeräte, die natürlich sehr viel Energiesparpotenzial haben. Die Haushalte können daher nur sehr geringe Energie-Einsparpotentiale realisieren.

Stichwort „benachteiligte Gruppen“, die uns natürlich besonders am Herzen liegen. Ich nenne als Beispiele Wohnungslose, Suchtkranke in Einrichtungen, die entlassen werden, Frauen mit Kindern in Frauenhäusern, aber auch psychisch Kranke. Wir haben im vergangenen Jahr eine Studie zum Wohnraumbedarf für benachteiligte Gruppen in Auftrag gegeben. Diese Studie hat ergeben – um daraus nur einen Satz zu nennen –, dass jede zweite betreute Person in den von uns befragten Einrichtungen in Hessen nach einer eigentlich abgeschlossenen stationären Behandlung ein Jahr oder länger dort verbleiben muss, weil geeigneter Anschlusswohnraum fehlt. Der Grundtenor lautet: Wir brauchen unbedingt mehr Wohnraum. – Ich gebe dem Kollegen recht: Die Mietpreisbindungen nutzen nicht viel, wenn die Wartelisten immer länger werden und der Kreis der Personen, die berechtigt sind, eine Sozialwohnung zu beziehen, ausgeweitet wird. Gleichwohl sehen wir, wie ich schon gesagt hatte, Nachholbedarf in Bezug auf die Höhe des Jahreseinkommens. Die Zahl der Sozialwohnungen hat sich in den vergangenen 20 Jahren hier in Hessen praktisch halbiert. Es gibt zwar zarte positive Trends, die auch wir wahrnehmen. Aber sie haben noch nicht wirklich eine Trendwende herbeiführen können.

Wir sehen im Ausbau des sozialen Wohnungsbaus eine dringende Notwendigkeit, um bezahlbares Wohnen für Menschen, die sich nicht ausreichend am Mietwohnungsmarkt versorgen können, sicherzustellen.

Letzter Punkt: die Mietpreisbindung. Auch wir sehen das so: Geförderter Neubau oder Bestandsförderung sollten immer langfristige Miet- und Belegungsbindungen beinhalten. Im Gesetz verankert sind „angemessene“ Mietpreisbindungen. Zehn Jahre – so würde ich das interpretieren – halten wir für viel zu kurz. Wir halten den Wegfall dieser Bindung für mitverantwortlich für das Steigen der Mieten.

Unser Fazit: Die an den bestehenden Gesetzen geplanten Änderungen greifen nach Ansicht der Freien Wohlfahrtspflege hier in Hessen vor dem Hintergrund der eben genannten Herausforderungen zu kurz und lassen ein Bemühen um eine spürbare Trendwende auf dem Wohnungsmarkt nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße erkennen.

Frau **Alborea**: Ich habe zwei Hüte auf. Zum einen vertrete ich das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen. Es besteht aus ca. 40 zivilgesellschaftlichen Initiativen und Organisationen von Arbeitsloseninitiativen bis hin zu Umweltinitiativen, die sich um das Thema Wohnen kümmern. Zum anderen bin ich Referentin für Wohnungsnotfallhilfe und Straffälligenhilfe bei der Diakonie Hessen und von Hause aus Sozialarbeiterin. Das heißt, ich habe einen ziemlich umfassenden Blick auf das Thema Wohnen und möchte nicht alle Ausführungen meiner Vorrednerinnen und Vorredner wiederholen.

Wir unterstützen sämtliche Kritik und Forderungen, gerade was die Bindungsdauer bei den Wohnungen angeht. Wir haben in unseren Forderungen eine Mindestbindungsdauer von 50 Jahren mit einer Nachwirkungsfrist von 40 Jahren. Das bedeutet im Prinzip einen Wegfall.

Allerdings müssen, wie meine Vorrednerinnen und Vorredner schon gesagt haben, neue Wohnungen entstehen. Es nützt uns weder eine Erhöhung der Einkommensgrenzen noch eine Verlängerung der Bindungsdauer, wenn keine neuen Wohnungen gebaut werden. Das ist auch die Forderung des Bündnisses #Mietenwahnsinn-Hessen: Wir brauchen mehr Wohnraum. Wir brauchen einfach mehr bezahlbaren Wohnraum. – Alles andere ist Kosmetik, ist Herumbasterei. Die Leute sitzen zum Teil 15 Jahre lang in Notunterkünften und kommen dort nicht raus, weil sie keinen bezahlbaren Wohnraum finden.

Die in dem Wohnraumfördergesetz besonders berücksichtigten Gruppen sind Schwangere, Alleinerziehende, Familien mit Kindern – die Worte „junge Ehepaare“ werden in diesem Zusammenhang gestrichen. Wir haben einen ganz großen Prozentsatz von Männern im Alter zwischen 40 und 60 Jahren in unseren Einrichtungen, die keinen Wohnraum finden, weil sie outgesourct sind, weil sie nur geringe Mieten zahlen können. Weil sie auf dem freien Wohnungsmarkt nichts finden, sitzen sie in unseren Einrichtungen wirklich fest, oder sie sitzen in den Notunterkünften der Kommunen fest; und das unter wirklich zum Teil menschenunwürdigen Bedingungen. Um daran etwas zu ändern, brauchen wir einfach mehr Wohnraum, mehr Wohnungen, und zwar mehr bezahlbaren Wohnraum.

Genossenschaftliches Bauen und Projektbauen – das ist alles gut und schön. Aber es muss finanziert werden, und es muss entsprechender Grund und Boden vorgehalten werden, der nach Konzept vergeben wird, aber nicht danach, wer den höchsten Preis bezahlt.

Vorsitzender: Damit sind wir mit der zweiten Runde durch. Ich darf vorsichtshalber fragen, ob wir jemanden unter uns haben, die oder der nicht angehört wurde, aber noch gern angehört werden würde. – Das ist nicht der Fall. Damit können wir in die Fragerunde einsteigen.

Abg. **Elke Barth:** Ich darf mich bei Frau Dizinger bedanken. Das alles sind Forderungen, die wir durchaus teilen. Insofern kann ich dazu kaum Fragen stellen. Auch wir sind der Meinung, dass die Wohnungspolitik endlich in den Krisenmodus umschalten muss. Auch was die Einkommensgrenzen anbelangt, sind wir einer Meinung. Allerdings sage ich denjenigen, die die Auffassung vertreten haben: „Besser nicht erhöhen; denn wir haben ja nicht mehr Wohnungen“, dass ich es relativ zynisch finde, den Kreis der Anspruchsberechtigten nicht zu erweitern, auch wenn dies für viele aufgrund ihrer finanziellen Situation nötig wäre, weil unser Angebot nicht reicht. Das kann nicht die Folgerung sein.

Was die Ausführungen von Frau Kasper angeht, finde ich die Anregung sehr interessant, die sich auf eine dritte Förderlinie bezog, dass wir im Prinzip, was auch Herr Valentin schon angesprochen hat, unterscheiden müssen zwischen Unternehmen, die gewerblich bzw. renditeorien-

tiert sind, und solchen, die Bestandhalter sind, wovon auch viele zum VdW südwest gehören, sowie denjenigen, bei denen es um selbstgenutzte Wohnungen – sprich: bürgerschaftliche Projekte – geht. Wir müssten im Prinzip eigentlich eine weitere Säule in der Förderung schaffen, und wir müssten bei der Förderung der Projekte unterscheiden. Es müsste finanziell im positiven Sinne berücksichtigt werden, wenn ein Unternehmen aus anderen Gründen als der Erzielung einer Rendite, auch wenn dabei am Ende Sozialwohnungen herauskommen, Wohnungen baut.

Insofern wundere ich mich ein wenig – ich weiß, dass Ihre Beratungsstelle vom Land gefördert wird bzw. die Landesberatungsstelle sogar vom Land gegründet wurde –, dass solche Überlegungen nicht schon von vornherein mit in die Gestaltung der Förderkulissen des Landes eingeflossen sind. Wir werden das gern aufgreifen.

Bei Herrn Franz möchte ich mich für die eindrückliche Darstellung bedanken. Es gibt ein wohnungspolitisches Papier der Liga, das wir bereits mit Ihnen diskutiert haben, mit einer eindrücklichen Darstellung, dass auch Ihre Klientel eigentlich auf den Markt drängt und solche Wohnungen beanspruchen müsste, aber, was teurer ist, in gemeinschaftlichen Einrichtungen bleibt, einfach weil der notwendige Wohnraum nicht zur Verfügung steht. Auch das müssen wir berücksichtigen.

Abg. **Jan Schalauske**: Von meiner Seite vielen Dank an Frau Dizinger, Frau Kasper, an Herrn Franz und an Frau Alborea für ihre Stellungnahmen. Ich glaube, Sie rennen auch bei uns offene Türen mit Ihren Einschätzungen zum Wohnungsmarkt ein. Ich würde Ihre Stellungnahmen so zusammenfassen, dass durchaus die eine oder andere in dem Gesetzentwurf vorgesehene Änderung begrüßt wird, auch wenn sie vielleicht nicht so tiefgreifend sind, wie sie sein müssten, dass aber die gesamten strukturellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt mit diesem Gesetzentwurf nicht gelöst werden. Dabei geht es allen voran um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum, wie wir ihn heute schon in der ersten Runde diskutiert haben, und auch um den Mangel an gefördertem Wohnraum, wobei sich vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung der letzten Monate mit Krieg, Krise und Preissteigerungen die Situation auf dem Wohnungsmarkt eher noch weiter verschärfen wird.

Ich finde, in der ersten Runde ist auch durch die Ausführungen von Herrn Schermuly von der Stadt Wiesbaden sehr konkret geworden, was das bedeutet. Deswegen meine Bitte an Sie alle vier – unser Ziel ist es ja, Gesetze zu verabschieden, die den Bedürfnissen der Menschen nach geeignetem, nach angemessenem, nach gutem sozialen Wohnraum näherkommen –, konkret zu beschreiben, mit welchen Problemen Sie in Ihren unterschiedlichen Funktionen aktuell konfrontiert sind, welche Rückmeldungen Ihnen die Menschen also geben und wie dramatisch die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Ihren jeweiligen Bereichen ist.

Insbesondere in dem Positionspapier der Liga, aber auch vom DGB und auch in der Stellungnahme von #Mietenwahnsinn-Hessen kam immer wieder der Hinweis auf Kontingente für besonders benachteiligte Gruppen. Ich finde es wichtig, dass Sie ausführen, warum solche Kon-

tingente notwendig sind, wie dramatisch die Lage ist und ob es vielleicht auch Ideen und Vorstellungen gibt, wie solche Kontingente genau ausgestaltet werden könnten, damit die besonders benachteiligten Gruppen besseren Zugang zu bezahlbarem Wohnraum bekommen.

Außerdem möchte ich gern die Überlegung von Frau Barth aufgreifen und sie bitten, dazu etwas zu sagen. Auch Sie haben – auch wenn wir wissen, dass dadurch die Zahl der Wohnungen nicht steigt – dafür plädiert, die Einkommensgrenzen zu erhöhen. Mir ist wichtig, Ihre Perspektive zu erfahren – Herr Franz hat das sehr stark gemacht –, warum es, auch wenn wir nicht genügend Wohnungen haben, notwendig ist, dass ein größerer Teil der Menschen berechtigt ist. Das ändert natürlich nichts daran, dass wir insgesamt die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen erhöhen müssen.

Zum Abschluss vielleicht noch zur Information: Wir hatten – das hatte ich in der ersten Runde schon angedeutet – bereits in den vergangenen Haushaltsberatungen eine eigene Fördersäule vorgeschlagen. Das bezog sich vor allem auf genossenschaftlichen Wohnungsbau und auf Wohnungsbau von öffentlichen Wohnungsunternehmen und eine möglichst lange Bindungsdauer.

Wir nehmen für unsere Beratungen aus der Anhörung mit, dass auch für gemeinschaftliche Wohnformen eine gezielte Förderung oder eine Aufnahme in ein solches Förderprogramm durchaus sinnvoll zu sein scheint. Wir nehmen das als Anregung mit, an unseren eigenen Initiativen – in diesem Fall zum Landeshaushalt – weiterzuarbeiten und sie entsprechend weiter zu präzisieren.

Abg. **Dimitri Schulz:** Ich habe zunächst eine Frage an Frau Dizinger. Mir ist bewusst, dass der DGB Geld durch Armut und Leid der Menschen verdient. Ist es nicht sozialer und sinnvoller, aus Mietern Eigentümer zu machen? Damit nähme man den Mietern die lebenslange Angst vor überhöhten Mieten. Ich sehe das als sozialer an. Wie ist Ihre Meinung dazu?

Nun noch eine Frage an Frau Alborea. Sie haben gesagt, wir haben zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Wenn neu geschaffener Wohnraum nicht bezahlbar wäre, frage ich mich, warum sich der neugebaute Wohnraum noch bis vor Kurzem wie warme Semmeln verkauft hat. Ich meine, wir müssen eher da ansetzen, dass zum einen bei den Menschen mehr Netto vom Brutto übrigbleibt und zum anderen preiswerter gebaut werden kann.

Wie kann preiswertes Bauen mit „CO₂-neutral“ in Einklang gebracht werden? Ich glaube, man muss sich entscheiden: entweder preiswert bauen oder CO₂-neutral. – Ich denke, man kann nicht beides haben. Was würden Sie eher bevorzugen, preiswerter zu bauen oder CO₂-neutral?

Abg. **Oliver Stirböck:** Ich habe nach dieser weltanschaulichen Grundsatzfrage eine kurze Fachfrage an Frau Dizinger vom DGB. Sie hatten gesagt, dass Sie fordern, dass die Bundes-

mittel für den sozialen Wohnungsbau mindestens 1 : 1 durch das Land ergänzt werden sollen. Haben Sie einen Überblick, wie das in anderen Bundesländern ist?

Frau **Dizinger**: Vielen Dank für die Fragen, die ich sehr gerne beantworte.

Zunächst zu Herrn Schalauske, der sich auf die speziellen Gruppen bezogen hat. Ich möchte die Situation von Vollzeitbeschäftigten, die Mindestlohn erhalten, darstellen. Sowohl was Einpersonenhaushalte als auch was Zweipersonenhaushalte anbelangt, liegen sie nach den aktuellen Regelungen über den Einkommensgrenzen. Sie sind eigentlich Geringverdienende, werden aber nicht von den Einkommensgrenzen erfasst. Das bezieht sich auf die Beschäftigten.

Um auf spezielle Gruppen hinzuweisen, die ich noch nicht genannt habe, möchte ich das Thema Auszubildende ansprechen. Ich fände es sehr wichtig, wenn am Gesetz Nachbesserungen vorgenommen würden, was Auszubildende anbelangt. Es gibt eine Förderung für studentischen Wohnraum, und es wäre sinnvoll, dies auf Auszubildende zu erweitern. Das würde ich sehr begrüßen. Das habe ich in meinem kurzen Eingangsstatement allerdings nicht deutlich gemacht. Das betrifft besondere Gruppen, die auch gefördert werden sollten.

Die Frage des Vertreters der AfD werde ich nicht beantworten. Fragen einer Fraktion, die Rassismus und Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt vorantreibt, beantworte ich nicht;

(Beifall CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, SPD, Freie Demokraten und DIE LINKE)

einer Fraktion, die rassistische und neonazistische Personen in ihren Reihen duldet.

Die letzte Frage, bei der es um die Forderung ging, die Bundesmittel mindestens 1 : 1 durch Landesmittel zu ergänzen, hingegen beantworte ich sehr gern. Die zwischen dem Bund und den Bundesländern abgeschlossene Verwaltungsvereinbarung sieht vor, dass sich die Länder zumindest mit 30 % beteiligen. Wir plädieren für eine deutliche Aufstockung, also dafür, dass das Land Hessen deutlich über diese Vereinbarung hinausgeht. Mindestvoraussetzung ist „30 %“. Sinnvoll wäre aber mindestens eine Kofinanzierung von 1 : 1.

Frau **Kasper**: Ganz kurz zu der Eingangsfrage, warum es nicht bereits eine Förderlinie bzw. ein Förderprogramm gibt. Ich verstehe das so, dass der erste Schritt darin bestand, eine Fachstelle vorzuhalten, um in der Lage zu sein, für Förderlinien, die eventuell aufgebaut werden, mit Sachverstand und Unterstützung den politischen Diskurs anzuregen. So habe ich das verstanden, und ich finde es richtig, dass in der Debatte richtige Strategien aufgebaut werden können. Auch wir wären natürlich sehr erfreut, wenn die Landesberatungsstelle dauerhaft eingerichtet würde. Sie ist erst einmal als Test gedacht. Insofern sehe ich hier keinen großen Konflikt.

Ich möchte auf einen weiteren Punkt eingehen. Hier wird sehr viel über Neubau gesprochen. Wir betrachten aber immer auch gerne die Daten und Fakten zum Wohnungsmarkt insgesamt. Neubau – das wird von den Fachleuten immer wieder betont – macht nur einen Teil des Woh-

nungsmarktes aus. Wir sehen mit Bedauern, dass wir es im Moment eigentlich mit einem eingefrorenen Wohnungsmarkt zu tun haben. Selbst für Menschen, die gern anders wohnen würden, die gern in kleineren Wohnungen leben würden, die ihren Wohnraum gern reduzieren würden, die als eine einzelne Person in einer Wohnung leben, in der früher vielleicht fünf Personen gelebt haben, wäre es angesichts der Situation auf dem Wohnungsmarkt dumm, dort auszuziehen und in eine viel teurere kleinere Wohnung umzuziehen.

Eigentlich ist sehr viel Fläche vorhanden, die aber falsch verteilt ist. Auch dort besteht, denke ich, ein Ansatz, den wir allerdings nicht von heute auf morgen nutzen können. Da wir das Ganze aus der Perspektive der Bewohnerinnen und Bewohner betrachten, sehen wir immer wieder, dass ein Umzug in solche Wohnprojekte erfolgt, weil es dort andere Qualitäten gibt als bei dem, was man üblicherweise auf dem Wohnungsmarkt mieten oder kaufen kann. Ich halte die Stärkung solcher selbstorganisierten Wohnformen für einen wichtigen Beitrag dazu, dass man vielleicht auch in eine Wohnung mit einem höheren Quadratmeterpreis zieht, einfach weil man dort eine andere Qualität vorfindet. Damit werden gegebenenfalls Wohnflächen freigemacht, die dann unter Umständen – es gibt den Verband ehrbarer Kaufleute – zu verträglichen Mieten angeboten werden, sodass auch Menschen mit mittlerem Einkommen dort gut wohnen können.

Einen Kommentar möchte ich mir nicht verkneifen. Es gibt den Mythos, dass Eigentumsbildung das Beste für die Altersvorsorge sei. Alle Statistiken zeigen jedoch, dass der Pro-Kopf-Flächenbedarf bei Eigentum im Schnitt um 10 bis 20 Quadratmeter größer ist als bei Mietwohnungen. Insofern ist es absolut unsinnig, Mietfläche, Wohnfläche und CO₂-Ausstoß zu vergleichen.

Wir wissen, dass insbesondere im ländlichen Raum mittlerweile nicht mehr sonderlich intakte Immobilien im Bestand für ältere Personen durchaus eine Belastung sein können. Das muss man differenzierter betrachten.

Herr **Franz**: Ich möchte direkt auf die Ausführungen von Frau Barth und von Herrn Schalauske eingehen. Dabei ging es um die Liga-Positionen aus dem Jahr 2021. Wir haben elf Positionen zum Thema Wohnraum entwickelt. „Wohnen ist ein Menschenrecht.“ Das war der Titel. Insbesondere möchte ich kurz auf die benachteiligten Gruppen eingehen, die auch in der Studie, die ich vorhin genannt hatte, erwähnt worden sind.

Eine unserer elf Liga-Positionen haben wir „Förderung von gemeinnützigen Wohnraumhilfen“ genannt. Dergleichen gibt es derzeit in Darmstadt und in Kassel. Wir hatten kürzlich mit der SPD-Fraktion in Kassel die gemeinnützige Wohnraumhilfe besichtigt. Mit der CDU-Fraktion hatten wir im vergangenen Jahr – das ging Corona-bedingt nur digital – Kontakt mit der Wohnraumhilfe in Darmstadt. Das sind Wohnraumhilfen, die gerade für benachteiligte Gruppen, die, selbst wenn es genug Wohnungen gäbe, auf dem Wohnungsmarkt eigentlich null Chancen haben, praktisch als Zwischenmieter fungieren und auch intensive Beratungstätigkeiten ausüben und diesen Menschen die Möglichkeit geben, auf absehbare Zeit an den ersten Wohnungsmarkt heranzukommen. Das ist so unsere Überlegung.

Ich sagte eingangs schon, dass es mir etwas schwergefallen ist, den Gesetzentwurf zu kommentieren. Denn das sind Dinge, die nicht in dieses Gesetz hineingehören, sondern Dinge, die wir gegebenenfalls auch im Rahmen der Allianz für Wohnen noch mal diskutieren müssten.

Frau **Alborea**: Ich kann kurz auch noch etwas zu den Gruppen sagen, die besonderen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt haben. Ich möchte einfach einmal ein praktisches Beispiel nennen. In einer südhessischen Mittelstadt mit ca. 18.000 Einwohnern, nahe einem größeren Ballungsraum, gibt es etwa 50 Menschen, die seit bis zu 15 Jahren in einer Notunterkunft leben und in dieser südhessischen Mittelstadt keinen Wohnraum finden. Das liegt daran, dass es dort eine Wohnungsbaugenossenschaft gibt, die genossenschaftlichen und sozial geförderten Wohnraum vergibt, während die übrigen Anbieterinnen und Anbieter private Vermieterinnen und Vermieter sind, die nicht an solche Menschen vermieten oder auf lange Frist etwa an Familien mit Kindern vermietet haben, oder es sich aber um selbstgenutztes Wohneigentum handelt, in dem die Enkel und Kinder wohnen.

Das ist ein Beispiel für Fälle, in denen wir mit gefördertem Wohnraum und Belegungsrechten durch die Stadt oder mit einem Kontingent für solche besonderen Menschen solchen Leuten Platz verschaffen könnten.

Zu der Frage, ob Wohnen für alle und jeden bezahlbar sein muss, und zu dem Hinweis, dass es Wohnungen gibt, die auf dem Markt gut gehandelt werden und gut weg gehen: Natürlich ist das der Fall. Es gibt viele Leute, die über ein sehr hohes Einkommen verfügen. Aber darum geht es hier nicht. Bei dieser Anhörung geht es um Wohnungsbindungsdauern und um sozial geförderten Wohnraum. Dafür gelten bestimmte Einkommensgrenzen, und für die Bezieher solcher Einkommen gibt es keinen Wohnraum. Und es gibt keinen Wohnraum für Menschen, die den Berechtigungsschein nicht bekommen bzw. nicht beantragen oder nach einem Jahr nicht erneuern lassen. Auch viele bürokratische Hürden führen dazu, dass Menschen, die marginalisiert sind, einfach keinen Wohnraum bekommen.

Hier mit bestimmten Projekten und Wohnraumförderungen nachzubessern, dem dient beispielsweise die Neue Wohnraumhilfe in Darmstadt. In letzter Zeit geistert „Housing first“ durch die politische Landschaft. Dabei geht es um Programme, die zur schnelleren Vermittlung von Wohnraum führen sollen. Allerdings wird das ohne Wohnraum nichts werden.

Abg. **Jan Schalauske**: Herr Vorsitzender, ich habe das dringende Bedürfnis, eine Äußerung eines Abgeordneten des Hessischen Landtages nicht so stehenzulassen. Das Grundgesetz und die Verfassung des Landes Hessen sehen ausdrücklich vor, dass Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer das Recht haben, sich zu Gewerkschaften zusammenzuschließen, die dann auch Tarifverträge abschließen. Das ist nach den Erfahrungen von 1933 bis 1945 eine Lehre aus der Geschichte. 1933 wurden die Gewerkschaften zerschlagen. Wenn der DGB, der eine überparteiliche Interessenvertretung aller gewerkschaftlich organisierten Arbeitnehmerinnen und Ar-

beitnehmer ist, so herabgewürdigt wird und so unqualifiziert und abscheulich titulierte wird, dann möchte zumindest ich das nicht unwidersprochen hinnehmen, sondern widerspreche dem entschieden.

(Beifall CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, SPD, Freie Demokraten und DIE LINKE)

Vorsitzender: Wir gehen vertrauensvoll und respektvoll miteinander um. Das gilt für jede und jeden und auch für die Anzuhörenden. Wir respektieren auch die Institutionen, die die Anzuhörenden hier vertreten. Ich denke, das kann ich für alle deutlich machen.

Gibt es weitere Fragen?

Abg. **Dimitri Schulz:** Meine Frage war, ob es nicht sinnvoller ist, dass den Bürgerinnen und Bürgern, die einkommensteuerpflichtigen Tätigkeiten nachgehen, mehr Netto vom Brutto übrig bleibt, und ob dies nicht eine sinnvollere und sozialere Maßnahme ist.

Die Vertreterin des DGB hat gesagt, das sei rassistisch. Meine Frage ist, was daran rassistisch ist. Wenn diese Frage rassistisch wäre, würde das bedeuten, dass nur Deutsche arbeiten und die Nichtdeutschen nicht arbeiten. Deswegen bin ich schon ein bisschen neugierig auf die Antwort.

Im Übrigen möchte ich nur klarstellen, dass die beiden Mitglieder der AfD-Fraktion in diesem Ausschuss – zwei von zwei! – einen Migrationshintergrund haben. Wie könnten sie nationalsozialistisches oder rassistisches Gedankengut vertreten? Das muss ich mir von jemandem gefallen lassen, der das von sich vielleicht nicht behaupten kann? Ich wollte das nur erwähnen, damit das im Protokoll so steht.

Vorsitzender: Ich möchte vermeiden, dass wir in eine allgemeinpolitische Diskussion über einzelne Parteien kommen. Wir sollten wieder den Gesetzentwurf, der hier zur Diskussion steht, in den Blick nehmen. Alles andere wären, so glaube ich, nachmittagsfüllende Themen. Möglicherweise gibt dann ein Wort das andere. Das versuche ich zu vermeiden. Denn wir wollen uns ja um den Gesetzentwurf kümmern.

Mir liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. Ich darf Ihnen, den Anzuhörenden, noch einmal herzlich dafür danken, dass Sie heute bei uns waren. Es ist wichtig, dass die Anzuhörenden auch persönlich erscheinen, wir miteinander diskutieren können und einen direkten Austausch haben. Zumindest mir ist das wichtig. Insofern herzlichen Dank für Ihr Kommen.

(Beifall)