



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Hessen

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

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,  
Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Postfach 3109  
65021 Wiesbaden

**Haus & Grund Hessen**

Landesverband der Hessischen Haus-, Wohn-  
ungs- und Grundeigentümer e.V.

Ihr Zeichen VIII 7-056c 02.06-1/2005/002  
Ihre Nachricht vom 25. Februar 2015  
Unsere Zeichen St/Eh  
Datum 16.04.2015

## Stellungnahme

### **zum „Sonderprogramm Wohnungsbau“ der Landesregierung: Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen und Richtlinie für das Förderprogramm Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Unser Verband begrüßt die Intention, den unterschiedlichen Lebensverhältnissen in Hessen Rechnung zu tragen. Unbestritten existieren in den hessischen Kommunen große Unterschiede bei der Wohnraumversorgung. Dennoch muss das „Sonderprogramm Wohnungsbau“ und die Richtlinie für das Förderprogramm Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen in Hessen differenziert bewertet werden.

Die Anhebung der Einkommensgrenzen wird zu einer Vergrößerung der nachfragenden Haushalte und damit zu einer Verknappung des Angebots bei gefördertem Wohnraum führen. Mit dieser Entwicklung wird der soziale Wohnungsbau auch bei optimalem Verlauf nicht mithalten können. Deshalb gilt es bei der Förderung die Schaffung von Anreizen für Investoren darzustellen, um mehr Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommen zu schaffen und die formulierten Ziele des Programms und der Richtlinie zu erreichen.

**Telefon** 0 69 / 72 94 58

**Telefax** 0 69 / 17 26 35

**Anschrift** Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main  
info@hausundgrundhessen.de  
www.hausundgrundhessen.de

Die in § 1 der Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung enthaltene Erhöhung der Einkommensgrenzen für Haushalte von 20 Prozent ist jedoch intransparent, willkürlich und berücksichtigt gerade nicht die unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten.

Die gewählte Anhebung der Einkommensgrenzen wird mit den Ergebnissen des Gutachtens des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) zur Schätzung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in Hessen begründet. Die hier vorgenommenen „Schätzungen“ des IWU müssen aus praktischer Sicht angezweifelt werden.

Es ist insbesondere kaum vorstellbar, dass mit einer Anhebung der Einkommensgrenze um lediglich 20 % bereits rund 50 % aller Mieterhaushalte im Regierungsbezirk Darmstadt wohnberechtigt sind.

Im vorgenannten Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), welches unserem Verband vorliegt, werden als Datenquellen die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) und der Microzensus einschließlich der Zusatzerhebung zur Wohnsituation (zwecks Identifizierung von Mieterhaushalten und Bestimmung der Mietbelastungsquote) genannt. Wie das Gutachten selbst ausführt, sind bei der Erhebung durch die EVS Ausländer und bildungsferne Schichten deutlich unterrepräsentiert, was bezüglich letzterer Gruppe zumindest die Frage aufwirft, welchen Wert Daten haben, die die zu begünstigende Gruppe bei der Bestandsaufnahme nicht angemessen berücksichtigt. Ebenso bleibt zweifelhaft, wie im Rahmen der EVS eine Vergleichsgruppe von nur 800 Haushalten im Regierungsbezirk Darmstadt, mit immerhin knapp 3,8 Millionen Einwohnern, repräsentativ sein soll. Darüber hinaus stammt die EVS aus dem Jahre 2008 und lässt wichtige wirtschaftliche Entwicklungen, wie etwa die Finanzkrise, aber auch das derzeitige Konjunkturoberhoch, bei seiner Erhebung außer Acht. Die Nachteile des Mikrozensus verhalten sich spiegelbildlich zu denen der EVS: Höhere Anzahl von überprüften Haushalten, hohe Aktualität, aber eine zufällige Haushaltsauswahl gepaart mit vermindertem Detailgrad. Eine überzeugende und nachvollziehbare Antwort auf die Frage, wie aus zwei mangelbehafteten Datenquellen eine überzeugende Datenquelle wird, liefert das Gutachten indes nicht.

Ebenso ist zu kritisieren, dass der Geltungsbereich scheinbar willkürlich festgelegt wurde. Zwar ist der Landesentwicklungsplan als Ausgangspunkt für die Auswahl angegeben, es fehlt jedoch an einer weiteren Differenzierung der einzelnen Wirtschaftsräume untereinander, die, wie die Begründung ausführt, „regionale Verschiedenheiten berücksichtigt“. Es kann eben nicht sein, dass Frankfurt am Main mit Bickenbach und Wiesbaden oder Darmstadt mit Nidderau gleichgesetzt werden. In derart verschiedenen Regionen wirkt sich ein und dieselbe Vorschrift völlig unterschiedlich aus.

Das vorliegende Gutachten kann daher keine verlässliche Grundlage für den Verordnungsentwurf liefern.

Die in Ziff. 5 des Richtlinienentwurfs genannten Mietpreis- und Belegungsbindungen von 20 Jahren sind aus Sicht unseres Verbandes zu lang angesetzt. Bedenkt man, dass es in den genannten Regionen an bezahlbarem Wohnraum mangeln soll, ist primär Wert darauf zu legen Anreize zu schaffen, die den Neubau fördern. Es wird daher eine Verkürzung der Belegungsbindung angeregt.

Die Mietpreisbindung in Ziff. 5.2 des Richtlinienentwurfs wird bedauerlicherweise an die sog. „ortsüblichen Vergleichsmiete“ gekoppelt, die derzeit im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse auf breiter Basis kritisiert wird. Gerade in Kommunen, in denen kein Mietspiegel existiert, ist die Erhebung dieser ortsüblichen Vergleichsmiete anhand von Vergleichswohnungen schwerlich darstellbar. Im Zweifel wird der Mieter andere Vergleichswohnungen zugrunde legen, als der Vermieter. Aber auch Mietspiegel stellen mittlerweile derart komplizierte Konstrukte dar, dass mittlerweile nur noch Fachleute in der Lage sind, diese, gerade hinsichtlich der „Ortsüblichkeit“ einer Miete, interpretieren zu können. Insofern ist eine Konkretisierung der Mietpreisbindung (Ziff. 5.2. des Richtlinienentwurfs) durch den Verordnungsgeber erforderlich.

Uneingeschränkt begrüßt unser Verband hingegen die geplanten Regelungen für Wohnungen mit Betreuungsangebot für ältere Menschen unter Ziff. 5.3 des Richtlinienentwurfs.

Grundsätzlich ist an Stelle einer flächendeckenden Anhebung der Einkommensgrenzen im gesamten Regierungsbezirk Darmstadt, auf Grund der unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten bei den unter der Anlage zu § 1 des Verordnungsentwurfs genannten Gemeinden der Subjektförderung der Vorzug zu geben. Zum Ausgleich für hohe Mieten sollten von der öffentlichen Hand Mittel als Zuschüsse zur Verfügung gestellt werden, etwa in Form einer Ballungsraumzulage für bedürftige Haushalte. Dieser gezielte Ausgleich hätte den Nebeneffekt, dass die Förderung von heute auf Grund des demographischen Wandels nicht in ein Überangebot von morgen umkippt.

Wir bitten Sie unsere Anregungen bei den weiteren Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Streim  
Vorsitzender