



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



Haus & Grund®
Hessen

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

An die
Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz Ursula Hammann,
per E-Mail: K.Thaum Mueller@ltg.hessen.de

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

Ihr Zeichen I. A 2.3
Ihre Nachricht vom 29. Juli 2014
Unsere Zeichen St/Eh
Datum 02.09.2014

Stellungnahme

**zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
für ein Gesetz zur Weiterentwicklung der Förderung von sozialem Wohnraum
in Hessen – Drucks. 19/514 –
und
dem Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE – Drucks. 19/721 –**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Vor dem Hintergrund der gemeinsamen Interessenlage wurde vom Landesverband der Hessischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – Haus & Grund Hessen – und Haus & Grund Frankfurt am Main eine gemeinsame Stellungnahme erstellt. Die von Ihnen getrennt angeschriebenen Verbände verzichten aus Vereinfachungsgründen und zur Vermeidung von Wiederholungen auf getrennte Stellungnahmen.

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

Gesamtbeurteilung

Der Gesetzentwurf der Fraktionen CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein Gesetz zur Weiterentwicklung der Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen muss differenziert bewertet werden.

Die Streichung des Vorrangs der Eigentumsförderung, die Ermächtigung des Ministeriums zur Bestimmung der Einkommensgrenzen und die Heraufsetzung des Zeitraums zur Berichtspflicht können nicht uneingeschränkt befürwortet werden.

Das Ziel des Gesetzesentwurfs, nämlich die Schaffung von vermehrt studentischem Wohnraum und Wohnraum für mittlere Einkommen, ist grundsätzlich begrüßenswert. Gerade in den hessischen Ballungsgebieten und Universitätsstädten besteht insoweit Handlungsbedarf. Die vorgeschlagenen Mittel und Wege zur Erreichung dieses Zieles sind jedoch verbesserungsfähig. Die Auswirkungen der geplanten Änderungen werden teilweise unzutreffend eingeschätzt bzw. unzutreffend gewürdigt.

Der Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE beinhaltet gleich mehrere Vorschläge, die nicht zu rechtfertigende Eigentumseingriffe beinhalten und daher von uns abgelehnt werden.

Zu den einzelnen Aspekten des Gesetzentwurfs der Fraktionen CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucks. 19/514:

Streichung der Vorrangigkeit der Eigentumsförderung

Mit dem Gesetzentwurf wird die Vorrangigkeit der Eigentumsförderung aus der vorangegangenen Gesetzesänderung wieder rückgängig gemacht. Begründet wird dies mit mehr Flexibilität bei der Förderung.

Entgegen der Ansicht der Regierungskoalition, sind wir der Ansicht, dass die Vorrangigkeit der Eigentumsförderung im Gesetz verbleiben muss.

Durch Unterstützung möglichst vieler Menschen beim Erwerb von Eigentum entspannt sich der Mietmarkt. Vorherige Mieter, die ins Eigentum umziehen, entlasten den Wohnungsmarkt. Zudem ist Wohnen im Eigentum die nachhaltigere Wohnform. Gerade im Alter, wenn ein dauerhaft hohes Einkommen nicht immer gewährleistet ist, bietet das Eigentum den Menschen Freiheit und Sicherheit vor steigenden Mieten und der Verdrängung aus dem vertrauten Wohnumfeld und ist somit ein Stück Altersvorsorge. Zuletzt muss man aber auch langfristig denken: Der demografische Wandel wird auch vor dem Wohnungsmarkt nicht haltmachen. Der jetzt dringend gewünschte Wohnraum kann bereits in wenigen Jahrzehnten in ein Überangebot an Wohnungen umschlagen. Auch ist darauf zu achten, dass durch einen massiv geförderten Mietwohnungsbau keine Ghettoisierungen erfolgen. Daher ist vor allem auch maßvolle Förderung ein besonderes Anliegen unserer Verbände.

Ermächtigungsgrundlage zur Bestimmung der Einkommensgrenze

Durch den Gesetzentwurf würde das Ministerium ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Einkommensgrenzen für Haushalte zu bestimmen, die die Einkommensgrenze überschreiten und nach den örtlichen und regionalen Verhältnissen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben.

Unsere Verbände begrüßen die Intention des Gesetzgebers, den unterschiedlichen Lebensverhältnissen in Hessen Rechnung zu tragen. Ohne Frage gibt es in den hessischen Kommunen große Unterschiede bei der Wohnraumversorgung. Die angedachte Ermächtigung des Ministeriums ist auch dazu geeignet, solche Unterschiede zu beseitigen.

Dennoch muss die Ausgestaltung im Gesetzesentwurf kritisiert werden: Die jeweiligen örtlichen und regionalen Verhältnisse, sowie das daraus resultierende Kriterium „Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung“ objektiv und nachvollziehbar festzustellen, wird nicht möglich sein. Man bedenke den Streit um das Kriterium des „angespannten Wohnungsmarkts“ in der geplanten Hessischen Kappungsgrenzenverordnung. Eine wie die vorliegend angedachte Regelung ist für alle Beteiligten intransparent, wenn keine verlässlichen Kriterien zu deren Ermittlung zur Verfügung stehen. Was dann bleibt, ist Rechtsunsicherheit, wann und wo genau „Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung“ vorliegen. Diese Intransparenz würde der Intention des Gesetzes zuwiderlaufen und nur zu einem Rückgang der Investitionen im sozialen Wohnungsbau führen. Bereits jetzt ist in Metropolen wie Frankfurt teils eine kräftige Abnahme der Bautätigkeit zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund sollten die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum durch intransparente und nicht rechtssichere Regelungen und Vorschriften nicht noch weiter eingeschränkt werden.

Darüber hinaus würde eine Anhebung der Einkommensgrenze gerade in Gebieten, die „Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung“ haben, die Situation auf dem Wohnungsmarkt nur noch verschlimmern: 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. Folglich wird sich die Situation am Wohnungsmarkt nur verschlechtern.

Sinnvoller könnte eine effektive Förderung einkommensschwacher Mieter in bestimmten Gebieten sein, verbunden mit Quoten für den Neubau, der als Sozialwohnung zur Verfügung gestellt werden kann. Wohngeldzuschüsse könnten die Chancen auf Wohnraumversorgung der bedürftigen Haushalte verbessern und wären flexibler als der „starre soziale Wohnungsbau“, wenn nicht die Fehlsubventionierungsabgabe wiedereingeführt werden soll. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und zur schnellen Versorgung der bedürftigen Haushalte,

wäre auch ein Belegungsrecht nach Frankfurter Modell in die Förderung einzubeziehen erwägenswert.

Zweckbindung bei Einzelfreistellung und Verstößen

Uneingeschränkt begrüßt wird dagegen die Zweckbindung der Ausgleichszahlungen für die Einzelfreistellung von der Belegungsbindung und bei Verstößen. Sie verhindern einen Abfluss der Finanzmittel, was dem Förderzweck zugutekommt.

Verlängerung der Geltungsdauer des Hessischen Wohnraumfördergesetzes

Die Verlängerung der Geltungsdauer des Hessischen Wohnraumfördergesetzes bis 2019 wird grundsätzlich begrüßt. Wir sind der Auffassung, dass Wohnungsbau einer langfristigen Planung bedarf.

Dagegen ist abzulehnen, dass die Pflicht zum Bericht durch das Ministerium an den Landtag von zwei auf drei Jahre verlängert werden soll. Gerade bei langfristigen und gewichtigen Vorhaben ist es wichtig, bei Versäumnissen oder Fehlentwicklungen schnell zu reagieren. Der derzeitige Gesetzesentwurf verlängert zwar die Geltungsdauer, nimmt ihm aber durch die Heraufsetzung der Berichtspflicht auch die nötige Flexibilität und Kontrollmöglichkeit.

Angleichung der sanktionslosen Leerstandsmöglichkeit im Hessischen Wohnungsbindungsgesetz

Die Angleichung der sanktionslosen Leerstandsmöglichkeit im Hessischen Wohnungsbindungsgesetz an die sechs Monate im Hessischen Wohnraumfördergesetz wird begrüßt. Dem Eigentümer muss ausreichend Zeit gewährt werden, den Wohnraum mit einem verlässlichen Mieter belegen zu können. Ohne die Leerstandsmöglichkeit wäre ein Vermieter gezwungen, auch bei erheblichen Bedenken

gegen die Person des Mieters, ein Mietverhältnis einzugehen, nur um der Strafbarkeit zu entgehen. Die Folge wären vermehrt konfliktbelastete Mietverhältnisse, welche zu einer zusätzlichen Belastung der Gerichte führen würden. Zu bedenken ist auch, dass Mieter regelmäßig selbst Kündigungsfristen zu beachten haben und dass bei manchen gekündigten Mietern der fristgemäße Auszug fraglich ist.

Zu den einzelnen Aspekten des Änderungsantrags der Fraktion DIE LINKE, Drucks. 19/721:

Der Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE beinhaltet gleich mehrere Vorschläge die, wie erläutert, von uns abgelehnt werden.

Die Förderung einzig und allein auf Mietwohnungen auszurichten, ist der falsche Weg, um Wohnraum zu schaffen und den Mietwohnungsmarkt zu entlasten.

Auch die Einführung eines Besetzungsrechts, die Streichung der Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen, die Verdoppelung der Nachwirkungsfrist auf 10 Jahre und besonders die Begrenzung der Miete ohne Betriebskosten auf 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Maßnahmen, die unangemessen in die Rechte der Eigentümer eingreifen und daher von uns abgelehnt werden.

Ein Besetzungsrecht würde dem Vermieter einen Vertragspartner aufdrängen, den er sich selbst nicht ausgesucht hätte. Dies stellt einen Eingriff in die Vertragsfreiheit, die Eigentumsgrundrechte sowie die freiheitlich demokratische Grundordnung dar. Praktisch würden mit dieser Vorgehensweise die „schwierigen“ Mieter entsprechend zugewiesen werden und der Vermieter mit den Folgen dieser Entscheidung alleingelassen. Mit der bewussten Herbeiführung von schwierigen Mietverhältnissen würde zudem eine höhere Belastung der Gerichte einhergehen, die

in solchen Fällen vermehrt angerufen würden. Dies kann nicht im Sinne des Förderzwecks sein.

Die Streichung der Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen würde lediglich zur Folge haben, dass die Qualität des sozialen Wohnraums weiter abnimmt. Es kann jedoch nicht im Sinne des Gesetzes sein, die zusätzliche Schaffung von Wohnraum zu forcieren und gleichzeitig den Bestand nicht weiter marktgängig zu erhalten. Auch weniger gut gestellte Mieterhaushalte haben Anspruch auf einen mindestens durchschnittlichen Wohnstandard.

Durch die der Nachwirkungsfrist folgende Belegungs- und Mietbindung ist der Eigentümer bereits jetzt stark belastet. Die Verlängerung auf 10 Jahre stellt einen nicht zu rechtfertigenden Eigentumseingriff dar, und ist daher in erheblichem Maße zu kritisieren. Dies auch deshalb, weil bei Freistellungen das private Interesse nicht mehr berücksichtigt werden soll.

Die Begrenzung der Miethöhe auf 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist wider den Gesetzeszweck der Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Eine Begrenzung der Miethöhe wird im Gegenteil dazu führen, dass weniger gebaut wird. Für Investoren lohnt es sich bei einer solchen Vorschrift, insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, nicht, Wohnraum zu schaffen. Dies gilt besonders in Ballungsgebieten. Die Vorschrift birgt Rechtsunsicherheiten in den meisten Gemeinden, da in Ermangelung eines Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete nicht objektiv festgestellt werden kann.

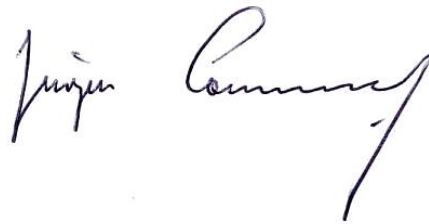
Letztlich greift die Vorschrift auch in unverantwortlicher Weise in den privaten Mietwohnungsmarkt ein. Im Ergebnis wird durch die Einführung der insoweit vorgeschlagenen Regelungen nicht eine Wohnung mehr gebaut werden und der Mietwohnungsmarkt daher auch nicht entlastet.

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

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Streim'.

Christian Streim
Vorsitzender Haus & Grund Hessen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jürgen Conzelmann'.

Jürgen H. Conzelmann
Vorsitzender Haus & Grund Frankfurt a.M.