



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
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.<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> 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 Wohneigentumsbildung 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