

Stellungnahme

Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein Wohnrauminvestitionsprogramm (Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz, WIPG) Drucks. 19/6157

Dr. Max-Christopher Krapp, Dr. Christian v. Malottki, Martin Vaché / 04.05.2018

**INSTITUT WOHNEN
UND UMWELT GmbH**

Forschungseinrichtung
des Landes Hessen und
der Stadt Darmstadt

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt

Telefon:
(0049) 0 61 51 / 29 04 - 0

Telefax:
(0049) 0 61 51 / 29 04 97

eMail: info@iwu.de

Internet: www.iwu.de

Der vorliegende Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, die Investitionsbedingungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu verstetigen und zu verbessern. Hierfür werden für das im Jahr 2019 bzw. 2020 auslaufende Kommunalinvestitionsprogramm neue Mittel für zinsgünstige Darlehen bereitgestellt. Das auslaufende Sonderprogramm zeichnet sich dadurch aus, dass die Mittelaufbringung im Gegensatz zu der regulären Wohnraumförderung am Kapitalmarkt erfolgt, die Umsetzung aber ansonsten nahezu identisch abläuft (etwa hinsichtlich der Bindungsregeln). Zudem entfällt für die antragsberechtigten Kommunen und kommunalersetzenen Maßnahmenträger die sonst erforderliche Kofinanzierung.

Grundsätzlich ist diese Stabilisierung der finanziellen Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung zu begrüßen um klare und verlässliche Impulse für kommunale Investoren zu setzen. In diesem Zusammenhang muss jedoch auf Probleme der allgemeinen Wohnraumförderung hinsichtlich der Erreichung der gesteckten Ziele hingewiesen werden, die sich insbesondere hinsichtlich der unklaren Ziele der Bedarfsdeckung zeigen. Eine bedarfsorientierte Wohnraumförderung bedarf einer Klärung hinsichtlich der zu versorgenden Haushalte (vgl. hierzu auch Krapp/v. Malottki 2017). Während bei der allgemeinen Wohnraumförderung im Rahmen der Antragsstellung der Nachweis eines örtlichen Wohnungsbedarfs erforderlich ist, ist eine entsprechende Nachweispflicht im vorliegenden Entwurf nicht explizit genannt. Durch den zugleich breiten Rahmen des Entwurfs hinsichtlich der förderfähigen Maßnahmen ist eine zielgerichtete Schwerpunktsetzung der Wohnraumförderung, die auf strukturell verankerten Diagnosen der örtlichen Wohnverhältnisse aufbaut, nicht richtig erkennbar.

Zudem kann die alleinige Bereitstellung von Fördermitteln die Erreichung der gesetzten wohnungspolitischen Ziele nicht sicherstellen. Hier sind insbesondere die Kommunen im Rahmen ihrer örtlichen Handlungs- und Planungsfreiheit gefordert, dies nicht zuletzt bei der Mobilisierung der notwendigen Flächen (vgl. Krapp et al. 2018; Vaché 2017). Adäquate Finanzierungsbedingungen sind jedoch eine notwendige Voraussetzung für Investitionen in geförderten Wohnraum. Vor dem Hintergrund der in der Förderpraxis häufig artikulierten geringen Attraktivität der Förderkulisse wäre die Verankerung von Investitionszuschüssen parallel oder anstelle von zinsgünstigen Darlehen zu diskutieren, um die Attraktivität der Wohnraumförderung zu steigern. Entsprechende Zuschüsse sind in den allgemeinen Förderrichtlinien seit 2016 bereits enthalten (etwa Förderrichtlinie Mietwohnungsbau, Kap. 7), finden in dem vorliegenden Gesetzentwurf – abgesehen von der Übernahme der Darlehenszinsen für die ersten 15 Jahre der Finanzierung – jedoch keine explizite Erwähnung. Bei einem zeitlich nicht bestimmbar ansteigenden Zinsniveaus dürften zinsverbilligte Darlehen allerdings wieder an Attraktivität gewinnen.

In § 1 (3) wird auf eine Förderrichtlinie des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums verwiesen (ebenso in § 2(2)). Hier wäre eine Klarstellung, welche Richtlinie einschlägig ist, hilfreich. Dem IWU sind nur die bisher geltenden und veröffentlichten Förderrichtlinien bekannt, eine parallel zu dem vorliegenden Gesetzentwurf erarbeitete Richtlinie liegt dem IWU nicht vor.

Unklar bleibt bei dem vorliegenden Entwurf, warum eine eigene Gesetzesgrundlage erforderlich ist und die Mittel nicht über das bestehende System der Wohnraumförderung bereitgestellt werden. Im Gesetzestitel wird auf die Schaffung (und Modernisierung) von bezahlbarem Wohnraum im Allgemeinen als zentrales Ziel verwiesen, in § 1 (1) werden die Unterkünfte zur Unterbringung von Flüchtlingen als zusätzliche Zieldimension benannt. Während für die allgemeine Wohnraumförderung die entsprechenden Förderrichtlinien maßgeblich sind, gibt es für die Unterbringung von Flüchtlingen gesonderte baurechtliche Standards, die durch die Landesbauordnung und die Verordnung zum Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz geregelt sind. Dieses Förderziel scheint im Gesamtkontext jedoch nicht von prägender Bedeutung zu sein. Möglicherweise ist der eingeschränkte Adressatenkreis – nur Kommunen oder kommunal ersetzende Maßnahmenträger sind als Darlehensnehmer vorgesehen – für die Separierung des Förderprogramms von Relevanz. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bereits das bestehende Kommunalinvestitionsprogramm Überlappungen aufweist, die zu Konkurrenz zwischen den Programmen führen (vgl. HMUKLV 2016: 45).

Gemäß § 5 (2) des Entwurfs sind auch Erhaltungsmaßnahmen und Anschaffungen förderungsfähig, sodass diese konsequent unter § 1 bei den Förderzielen aufgelistet werden sollten.

Literatur

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2016: Wohnraumförderbericht 2016, Wiesbaden.

Krapp, Max-Christopher/v. Malottki, Christian 2017: „Wie viele Sozialwohnungen brauchen wir?“ – Unklare Zielvorstellungen erschweren die Diskussion, IWU-Schlaglicht 1/2017, Darmstadt.

Krapp, Max-Christopher/v. Malottki, Christian/Meyer, Monika 2018: Reicht Innenentwicklung? Der aktuelle Wohnungsbedarf braucht ausreichend Flächen!, IWU-Jahresbericht 2018, Darmstadt, 4-5.

Vaché, Martin 2017: „Institutional inertia“ und zyklische Versorgungsengpässe am Wohnungsmarkt. Zur Reaktionsgeschwindigkeit öffentlichen Problembewusstseins und politischer Verhaltensänderung und ihre Folgen, in: Schader-Stiftung (Hrsg.): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik, Tagungsreader der Fachtagung am 19. und 20.06 2017 im Schader-Forum, Darmstadt, 69-73.