

Stellungnahme

Gesetzentwurf „Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes“ (Fraktion der SPD)

Dr. Max-Christopher Krapp, Martin Vaché, 16.10.2020

**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

Mit Schreiben des Hessischen Landtags vom 01.10.2020 wird das IWU um Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf „Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes“ der SPD-Fraktion gebeten.

Der Entwurf sieht eine Verlängerung der sogenannten Nachwirkungsfrist im Rahmen der Wohnraumförderung vor. Diese Nachwirkungsfrist regelt, wie lange die Mietpreis- und Belegungsbindung für eine geförderte Wohnung nach vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens gilt. Diese Option der vorzeitigen Rückzahlung wurde förderrechtlich eröffnet, um so attraktivere Investitionsbedingungen durch flexiblere Finanzierungsmöglichkeiten zu schaffen. Vor dem Hintergrund des in der letzten Dekade gesunkenen Kreditzinsniveaus war dies ein sinnvoller Ansatz um Kapital für Neuinvestitionen zu generieren.

Das Instrument der Wohnraumförderung ist darauf angewiesen, dass die Förderbedingungen so ausgestaltet sind, dass die freiwillig investierenden Fördermittelnehmer die Förderung als attraktiv einschätzen. Die Förderanreize müssen dabei in Relation zu den durch die Bindung entstehenden Mietertragsminderungen stehen.¹ Das Land Hessen kann bei der Ausgestaltung der Wohnraumförderung an verschiedenen Punkten die Attraktivität der Förderung steigern, indem etwa günstigere Darlehensgrenzen, günstigere Zinsbedingungen oder wie zuletzt zusätzliche Zuschüsse verankert werden. Allerdings sind diese Eingriffsmöglichkeiten nicht dazu geeignet, nach Abschluss der Bindung auf zukünftige Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können. Darin liegt der spezifische Vorteil einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung. Die Option der vorzeitigen Rückzahlung hat im Gegensatz zu den vorherigen Elementen jedoch den klaren Nachteil, dass sie die Planbarkeit der Kapazitäten für die lokale soziale Wohnraumversorgung einschränkt. Die Entwicklung des geförderten Bestandes kann nicht allein durch die kommunale Verwaltung gesteuert werden, sondern ist abhängig von den Finanzierungs- und Bewirtschaftungsstrategien der Darlehensnehmer.

Ferner ist davon auszugehen, dass es zu deutlichen Klumpungseffekten kommen kann, d.h. die Investoren sich dafür entscheiden, nicht nur für einzelne Wohnungen die Darlehen zurückzuzahlen, sondern etwa sämtliche geförderte Wohnungen eines Gebäudes vorzeitig aus der Bindung zu lösen. Zugleich stellt der Ersatz der aus der Bindung fallenden Wohnungen die lokalen Akteure vor große Herausforderungen, da die Baulandmobilisierung bzw. Neubautätigkeit von großer Trägheit geprägt ist. So wird in der Regel eine Fertigstellung von neuen geförderten Wohneinheiten in wenigen Jahren nicht gelingen.

Vor diesem Hintergrund kann eine Verlängerung der Nachwirkungsfrist geboten sein, um die Planbarkeit der Bestandsentwicklung zu steigern und die kommunalen Reaktionsmöglichkeiten zu verbessern, um so

¹ Dieser Fördergrundsatz wird in der aktuellen Praxis zum Teil unterlaufen, indem in Neubaugebieten durch städtebauliche Verträge ein gewisser Mindestanteil an geförderten Wohnungen für Investoren vorgegeben wird. Somit wird die Inanspruchnahme der Förderung nicht allein durch die Förderbedingungen bestimmt.

mit die Wohnraumversorgung insbesondere für die dringlichen Bedarfsfälle (vgl. Krapp/Malottki 2017) sicherzustellen. Im Gegenzug erscheint dann allerdings eine Anpassung der Förderkonditionen geboten, um das erhöhte wirtschaftliche Risiko einer längeren Bindungsdauer zu kompensieren. Dies könnte auch eine Anpassung der Mindestlaufzeit erforderlich machen. Eine Abwägung der Folgen für die Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung erscheint vor dem Hintergrund der aktuell unsicheren Nachfrageentwicklung schwierig, sollte aber im Rahmen der weiteren Erörterung geprüft werden.

Literatur: Krapp, Max-Christopher/Malottki, Christian von 2017: „Wie viele Sozialwohnungen brauchen wir?“ - Unklare Zielvorstellungen erschweren die Diskussion, IWU-Schlaglicht 01/2017, Darmstadt.