

Stellungnahme:**Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS
90/DIE GRÜNEN für ein Gesetz zur Weiterentwicklung
der Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen sowie
diesbezüglicher Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE**Dr. Holger Cischinsky / Dr. Joachim Kirchner / Dr. Christian v. Malottki / Martin
Vaché

02.09.2014

Gegenstand der Stellungnahme

Mit dem „Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein Gesetz zur Weiterentwicklung der Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen“ vom 17.06.2014 wurde eine Änderung des Hessischen Wohnraumförderrechts vorgeschlagen (Drucksache 19/514). Als Reaktion darauf hat die Fraktion DIE LINKE einen Änderungsantrag eingebracht (Drucksache 19/721 vom 23.07.2014). Die folgende Stellungnahme kommentiert den Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie den Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE, beschränkt sich dabei aber auf die folgenden vorgeschlagenen Änderungen:

Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:

- Abschaffung des Vorrangs der Eigentumsförderung (Art. 1, Nr. 1 Buchst. a)
- Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen zur Förderung besonderer Wohnformen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum für Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung (Art. 1, Nr. 1 Buchst. b)
- Möglichkeit, per Rechtsverordnung regional differenziert von den Einkommensgrenzen abzuweichen (Art. 1, Nr. 3)
- Verlängerung des Erscheinungsturnus des Wohnraumförderberichts von zwei auf drei Jahre (Art. 1, Nr. 2 Buchst. b)
- Zweckbindung der Ausgleichszahlungen für die soziale Wohnraumförderung (Art. 1, Nr. 6)

Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE:

- Abschaffung der Eigentumsförderung (Nr. 1 und 2)
- Beibehaltung des zweijährigen Erscheinungsturnus des Wohnraumförderberichts (Nr. 3)
- Begründung von Belegungsrechten auch als Besetzungsrechte (Nr. 4 Buchst. b und c)
- Erhöhung der Einkommensgrenzen für den Bezug von geförderten Mietwohnungen (Nr. 5 Buchst. a)
- Verkürzung der automatischen Anpassung der Einkommensgrenzen von drei auf zwei Jahre (Nr. 5 Buchst. b)
- Streichung von Infrastruktur- und Wohnumfeldmaßnahmen als Fördergegenstände (Nr. 9 Buchst. a)
- Erwerb von Genossenschaftsanteilen als Förderungsgegenstand (Nr. 9 Buchst. d)
- Angemessene Risikoprüfung bei der Mittelbewilligung und der Übernahme von Bürgschaften (Nr. 10)

- Bei Einhaltung der förderrechtlichen Einkommensgrenzen Gültigkeit eines Leistungsbescheids nach dem SGB II, dem SGB XII oder dem WoGG als Wohnberechtigungsschein (Nr. 16 Buchst. c)
- Verpflichtung der Vergabestellen, jedem Wohnungssuchenden mindestens einmal jährlich ein entsprechendes Wohnungsangebot zu unterbreiten (Nr. 17)
- Verlängerung der Nachwirkungsfrist von fünf auf zehn Jahre (Nr. 19)
- Keine Einzelfreistellungen von der Belegungsbindung bei überwiegend privatem Interesse (Nr. 20 Buchst. a und b)

Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Abschaffung des Vorrangs der Eigentumsförderung (Art. 1, Nr. 1 Buchst. a)

Die Abschaffung des Vorrangs der Eigentumsförderung vor den anderen Förderzielen (insbesondere der Mietwohnraumförderung) ist aus einer Reihe von Gründen uneingeschränkt zu begrüßen:

- Generell ist die Förderung des Wohnungseigentums im Rahmen der Wohnraumförderung kein geeignetes Instrument zur Unterstützung der Vermögensbildung. Den unstrittigen Vorteilen der Wohneigentumsbildung, beispielsweise als Teil der finanziellen Absicherung im Alter oder durch das Auslösen positiver Nachbarschaftseffekte, stehen nämlich auch Nachteile gegenüber. Zu nennen sind zum einen das Klumpenrisiko einer wenig diversifizierten Anlageform, was gerade einer Förderung von Neubauvorhaben in Schrumpfungsgebieten mit in der Zukunft stagnierenden oder sogar fallenden Immobilienpreisen entgegensteht, sowie die fehlende Fungibilität dieser Anlageform, die sich unter anderem in der Behinderung einer im Bedarfsfall erforderlichen räumlichen (Arbeitskräfte-) Mobilität manifestiert.
- Auch Gerechtigkeitsaspekte sprechen für eine Abschaffung des Vorrangs der Eigentumsförderung: Bei gegebenen budgetären Mitteln für die soziale Wohnraumförderung geht die Priorisierung der Eigentumsförderung notgedrungen zulasten der Mietwohnraumförderung. Dadurch entstehen unerwünschte Umverteilungseffekte zugunsten derjenigen Haushalte, für die eine Eigentumsbildung überhaupt infrage kommt (also typischerweise Haushalte der Mittelschicht mit einem Mindestvermögen), und zulasten von Haushalten, die der staatlichen Unterstützung in Gestalt der sozialen Wohnraumförderung am meisten bedürfen, für die aber eine Eigentumsbildung aufgrund fehlenden Vermögens von vornherein ausscheidet und die deshalb auf den Mietwohnungsmarkt angewiesen sind. Der horizontalen Gerechtigkeit wird allerdings nicht bereits dadurch Genüge getan, dass der Vorrang der Eigentumsförderung gestrichen wird. Erforderlich ist darüber hinaus eine Vereinheitlichung der Einkommensgrenzen, also faktisch eine Absenkung der gegenwärtigen Einkommensgrenzen für die Förderung von Wohneigentum auf das Niveau der Grenzen für die Mietwohnraumförderung. Dass dadurch der bereits jetzt kleine Kreis der Haushalte mit verhältnismäßig niedrigem Einkommen, aber zur Immobilienfinanzierung ausreichendem Eigenkapital, noch kleiner wird und am Ende möglicherweise nicht alle zur Bildung von Wohneigentum vorgesehenen Fördermittel abgerufen werden, ist hinzunehmen.
- Ein zentrales Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist das Auslösen von (positiven) Angebotseffekten im unteren Marktsegment. Mitnahmeeffekte stehen diesem Ziel entgegen. Die Gefahr von Mitnahmeeffekten ist bei der Eigentumsförderung allerdings höher als bei der Förderung des Mietwohnungsbaus. Für größere Mitnahmeeffekte bei der Eigentumsförderung sprechen zum einen die (gegenwärtig) höheren Einkommensgrenzen und zum anderen das Bewilligungsverfahren, das von den Antragstellern Vorleistungen verlangt und dessen Zeitaufwand insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten die typischerweise eher kurze Zeitspanne zwischen Interessensbekundung und Vertragsabschluss übersteigt. Von daher kann das Ziel einer Ausweitung des Wohnungsangebots für die Zielgruppenhaushalte über die Förderung des Mietwohnungsbaus vermutlich kostengünstiger erreicht werden.

Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen zur Förderung besonderer Wohnformen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum für Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung (Art. 1, Nr. 1 Buchst. b)

Über die vorgeschlagenen Regelungen sollen besondere Wohnformen, d.h. Wohnungen mit besonderer baulicher Ausgestaltung gefördert werden. Konkret wird an Wohnungen für Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung gedacht. Verschiedene Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes sollen für diese Wohnungen nicht gelten. Dazu gehören die Definition des maßgebenden Einkommens, das Verfahren zur Einkommensermittlung, die Vorschriften zur Wohnungsbelegung (Wohnberechtigungsschein bzw. Benennungsrecht in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf) sowie die kommunale Zuständigkeit. Welche Abweichungen konkret vorgesehen sind, wird nicht erläutert.

Die Erweiterung der Fördertatbestände auf studentisches Wohnen wird aus zwei Gründen als kritisch betrachtet:

- Die Förderung des studentischen Wohnens gehört zu den Aufgaben der fünf hessischen Studentenwerke. Diese finanzieren sich dabei unter anderem durch Zuschüsse des Landes, wobei die Studentenwerke haushalterisch in den Geschäftsbereich des Hessischen Ministeriums für Wissenschaft und Kunst fallen. Insofern eine zusätzliche Förderung des studentischen Wohnens für erforderlich gehalten wird, sollte der Etat des genannten Ministeriums entsprechend aufgestockt werden. Andernfalls würden die begrenzten Mittel für die „klassische“ Wohnraumförderung verringert werden.
- Für Hessen ergibt die Prognose der Kultusministerkonferenz ein Maximum von 41.100 Studienanfängern im Jahr 2013, danach sinken die Zahlen langsam, aber kontinuierlich auf nur noch 33.900 Studienanfänger im Jahr 2025.¹ Der Bedarf an studentischem Wohnraum wird daher in Zukunft voraussichtlich sinken.

Sollte dennoch an der Erweiterung der Fördertatbestände des HWoFG auf studentisches Wohnen festgehalten werden, sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum konzentriert sich auf die Hochschulstädte und daher häufig auf Gebiete, in denen der zur Verfügung stehende Wohnraum ohnehin schon knapp ist. Eine zusätzliche Förderung von studentischem Wohnraum in solchen Gebieten verschärft aufgrund des begrenzten Flächenangebots die Versorgungssituation sozialwohnungsberechtigter, nicht-studentische Haushalte weiter. Aufgrund dessen sollte erwogen werden, die Förderung studentischen Wohnens auf Nachbarkommunen zu lenken, deren Wohnungsmarkt weniger angespannt ist, die aber dennoch über den ÖPNV gut an den jeweiligen Hochschulstandort angebunden sind. Angesichts der ohnehin hohen Mobilität junger Studierender und der großen Verbreitung von Semestertickets, die zum Beispiel Studierende aller fünf hessischen Universitäten durch die obligatorische Zahlung des Semesterbeitrags ohne Zusatzkosten erhalten, erscheint die Überbrückung einer gewissen räumlichen Distanz zur Hochschule zumutbar.
- Wegen der zu erwartenden Abnahme der Studierendenzahlen sind die Wohnungen so zu planen, dass sie sich auch für andere Nutzer eignen. Beispielsweise bieten sich Wohnungen für studentische Wohngemeinschaften an, die auch von Familien genutzt werden können. Die Zweckbindung ist deshalb so zu gestalten, dass innerhalb des Bindungszeitraums auch eine Nutzung durch andere Haushalte möglich ist.
- Der allgemeinen Begründung des Gesetzentwurfs von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zufolge besteht insbesondere ein Mangel an Wohnraum für einkommensschwache Studierende (vgl. Seite 4), woraus gefolgert werden kann, dass mietzinsverbilligte Sozialwohnungen vorzugsweise solchen Studierenden vorbehalten bleiben sollten. Allerdings ist der weit überwiegende Anteil der in Hessen lebenden Studierendenhaushalte bereits sozialwohnungsberechtigt, nicht zuletzt auch dank der

¹ Vgl. http://www.kmk.org/fileadmin/pdf/Statistik/Vorausberechnung_der_Studienanfängerzahlen_2012-2025_01.pdf.

Anrechnungsfreiheit von Zahlungen nach dem BAföG. Es sollte daher dafür Sorge getragen werden, dass geförderter studentischer Wohnraum nicht mit allgemeinen Belegungsrechten, sondern mit Benennungs- oder sogar Besetzungsrechten verknüpft wird, so dass auch wirklich sichergestellt ist, dass der geförderte und deshalb mietzinsreduzierte Wohnraum vorzugsweise den Einkommensschwächsten unter den Studierenden bzw. Studierenden mit besonderen Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt (z.B. ausländischen Studierenden) vorbehalten bleibt.

Die Förderung von Wohnungen, die an die Bedürfnisse älterer Menschen und behinderter Menschen angepasst sind, wird für sinnvoll gehalten. Da der Bau solcher Wohnungen mit Mehrkosten verbunden ist, sehen die Förderungsrichtlinien Zuschläge für barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen vor. Für behinderte Menschen wird die Zugangsberechtigung durch einen Abzugsbetrag bei der Einkommensermittlung erweitert. Weil der Markt entsprechende Wohnungen vermutlich nicht in hinreichendem Umfang bereitstellt, kann eine von der allgemeinen Belegungsbindung abweichende Zugangsberechtigung sinnvoll sein. Wünschenswert wären eine Konkretisierung der geplanten Zugangsberechtigung sowie eine Ermittlung des Bedarfs an solchen Wohnungen.

Möglichkeit, per Rechtsverordnung regional differenziert von den Einkommensgrenzen abzuweichen (Art. 1, Nr. 3)

Regional unterschiedliche Mietenstufen lassen sich sowohl verteilungs- als auch effizienztheoretisch begründen:

- Bei gegebenem Einkommen hängt das nach Deckung der Unterkunftskosten für die sonstige Lebenshaltung zur Verfügung stehende Einkommen von der Höhe des örtlichen Mietniveaus ab. Soll dieses Einkommen in Gebieten mit unterschiedlichem Mietniveau identisch sein, sind nach dem Mietniveau differenzierte Einkommensgrenzen erforderlich.
- In der wohnungspolitischen Literatur wird der soziale Wohnungsbau unter anderem mit dem Argument kritisiert, dass er freifinanzierten Neubau verdrängt und dass die Zunahme des Wohnungsangebots deshalb hinter den Förderungszahlen zurückbleibt. Wir gehen davon aus, dass der Umfang der Verdrängung unter anderem davon abhängt, in welchem Maß Haushalte wohnberechtigt sind, die auch als Nachfrager von Neubauwohnungen infrage kommen. Landeseinheitliche Einkommensgrenzen werden deshalb in den Niedrigpreisgebieten zu höheren Verdrängungseffekten führen als in Hochpreisgebieten. Die Minimierung der Verdrängungseffekte bzw. die Maximierung der Angebotseffekte erfordert deshalb eine am Mietniveau orientierte Differenzierung der Einkommensgrenzen.

Eine solche räumliche Differenzierung der Einkommensgrenzen erfordert eine Einstufung der Kommunen in Abhängigkeit von ihrem Mietniveau. Hier könnte auf die Wohngeldstatistik zurückgegriffen werden.

Verlängerung des Erscheinungsturnus des Wohnraumförderberichts von zwei auf drei Jahre (Art. 1, Nr. 2 Buchst. b)

Angesichts der geplanten Ermächtigung des Ministeriums, per Rechtsverordnung regional differenzierte Einkommensgrenzen festzusetzen, und damit angesichts der Stärkung der Position der Verwaltung erscheint es nicht einsichtig, gleichzeitig eine Verschlechterung des Informationsstandes des Parlaments und damit eine Schwächung der parlamentarischen Kontrollfunktion dadurch in Kauf zu nehmen, dass der Erscheinungsturnus des Wohnraumförderberichts von zwei auf drei Jahre verlängert wird. Es sollte daher der zweijährige Berichtsturnus beibehalten werden.

Zweckbindung der Ausgleichszahlungen für die soziale Wohnraumförderung (Art. 1, Nr. 6)

Die vorgesehene Zweckbindung der Ausgleichszahlungen im Falle von Einzelfreistellungen von der Belegungsbindung für die soziale Wohnraumförderung ist angesichts des begrenzten staatlichen Mitteleinsatzes für diesen Aufgabenbereich zu begrüßen. Darüber hinaus wird so sichergestellt, dass die im Haushaltsplan

eingestellten Mittel für die soziale Wohnraumförderung auch ausschließlich hierfür verwendet werden und eine „Zweckentfremdung durch die Hintertür“ ausgeschlossen ist.

Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE

Abschaffung der Eigentumsförderung (Nr. 1 und 2)

Die aus unserer Sicht gebotene Neutralität des Staates im Hinblick auf die Entscheidung des Einzelnen zugunsten des Wohnens in Miete oder im Eigentum steht einer vollständigen Abschaffung der Eigentumsförderung entgegen und wird deshalb abgelehnt.

Beibehaltung des zweijährigen Erscheinungsturnus des Wohnraumförderberichts (Nr. 3)

Dieser Forderung ist zuzustimmen. Auf unsere Stellungnahme zu der von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN eingebrachten Verlängerung des Erscheinungsturnus von zwei auf drei Jahre wird verwiesen.

Begründung von Belegungsrechten auch als Besetzungsrechte (Nr. 4 Buchst. b und c)

Der Änderungsantrag der LINKEN sieht vor, dass die Förderzusage neben allgemeinen Belegungsrechten und Benennungsrechten auch an Besetzungsrechte geknüpft werden kann. Gegenwärtig begründet die Landesförderung ein allgemeines Belegungsrecht und in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf nach § 18 HWOFG ein Benennungsrecht. Ein Besetzungsrecht ist nicht vorgesehen.

Ein Benennungsrecht schränkt den Kreis der Wohnberechtigten gegenüber dem allgemeinen Belegungsrecht ein. Das Besetzungsrecht bedeutet eine weitere Einschränkung. Von daher ist davon auszugehen, dass die Förderungsnehmer das Vermietungsrisiko bei Besetzungsrechte höher als bei Benennungsrechten und bei Benennungsrechten höher als bei allgemeinen Belegungsrechten einschätzen. Weiterhin ist anzunehmen, dass die Förderung mit dem Anstieg der Risikoeinschätzung kostspieliger wird.

Aus dem Vorschlag der LINKEN wird nicht klar, ob unter welchen Umständen Besetzungsrechte an die Landesförderung geknüpft werden sollen oder ob der Vorschlag nur auf eine definitorische Ergänzung abzielt. Bei einer Verknüpfung von Besetzungsrechten und Landesförderung würden sich die Maßnahmen ohne zusätzliche Landesmittel für die Kommunen verteuern. Das kann im Grenzfall auch dazu führen, dass Förderungsmaßnahmen ganz unterbleiben. Eine Verknüpfung von Besetzungsrechten und Landesförderung wird deshalb für wenig sinnvoll gehalten. Eine freiwillige Vereinbarung von Besetzungsrechten zwischen Kommune und Förderungsnehmer ist bereits gegenwärtig möglich und bedarf keiner Gesetzesänderung. .

Erhöhung der Einkommensgrenzen für den Bezug von geförderten Mietwohnungen (Nr. 5 Buchst. a)

Eine Anhebung der Einkommensgrenzen würde die Belegung vor allem dort ändern, wo keine Benennungsrechte bestehen.

Bei jeder Erhöhung der Einkommensgrenzen und der damit einhergehenden Vergrößerung der Zahl sozialwohnungsberechtigter Haushalte ist zu bedenken, dass sich die Konkurrenzsituation um die begrenzte Zahl an Sozialmietwohnungen verschärft und der dem sozialen Wohnungsbau häufig vorgeworfene Lotteriefekt² verstärkt wird – auch und gerade zulasten derjenigen Haushalte, die der Förderung am meisten bedürfen, nämlich Haushalte am unteren Ende der Einkommensskala und darunter insbesondere diejenigen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt (z.B. Ausländer- und Alleinerziehendenhaushalte).

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass eine Ausdehnung der Einkommensgrenzen die Gefahr von Mitnahmeeffekten vergrößert, da zunehmend auch Haushalte Zugang erhalten, die bereit sind auch frei finanzierte Neubauwohnungen anzumieten. Das gilt insbesondere auf Wohnungsmärkten mit moderaten Miet-

² Vgl. z.B. J. Eekhoff (2002): Wohnungspolitik. 2. Auflage. S. 169.

preisen. Unseres Wissens gibt es allerdings keine empirische Untersuchung zum Zusammenhang zwischen Berechtigtenquoten und den durch den sozialen Wohnungsbau ausgelösten Angebotseffekten. Insofern lassen sich keine empirisch gestützten Empfehlungen zur festzulegenden Höhe der Einkommensgrenzen und damit zu den anzustrebenden Berechtigtenquoten geben.

Für Hessen und über alle Haushaltsgrößen betrachtet gilt, dass eine Erhöhung der Einkommensgrenzen um ein Prozent die Berechtigtenquote um rund 0,5 Prozentpunkte erhöht.³

Verkürzung der automatischen Anpassung der Einkommensgrenzen von drei auf zwei Jahre (Nr. 5 Buchst. b)

Gegen eine Verkürzung des Zeitraums der Anpassung der Einkommensgrenzen an den Verbraucherpreisindex von drei auf zwei Jahren ist im Grunde nichts einzuwenden. Es stellt sich jedoch die Frage, ob eine solche Verkürzung unbedingt erforderlich ist, denn

- erstens fällt der jährliche Anstieg der Verbraucherpreise seit geraumer Zeit sehr moderat aus und
- zweitens dürften von dieser Verkürzung profitierende Haushalte (d.h. Haushalte mit förderrechtlichen Gesamteinkommen knapp oberhalb der gegenwärtig nur alle drei Jahre angehobenen Berechtigungsgrenzen) kaum auf Sozialwohnungen angewiesen sein.

Nicht weiter dramatisch, aber unverständlich ist im Übrigen, dass das HWoFG Bezug auf den vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland nimmt, wo doch das Hessische Statistische Landesamt einen entsprechenden Index für Hessen berechnet.

Streichung von Infrastruktur- und Wohnumfeldmaßnahmen als Fördergegenstände (Nr. 9 Buchst. a)

Die LINKE will Baumaßnahmen zur Schaffung von Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur sowie investive und soziale Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Erhaltung oder Schaffung stabiler Quartiersstrukturen aus dem Katalog der förderungsfähigen Maßnahmen streichen. Auf diese Weise würde der Ermessensspielraum der Verwaltung, innerhalb des vorgegebenen Haushaltstitels zwischen der Förderung dieser Maßnahmen und dem Erwerb von Belegungsbindungen (im Neubau oder Bestand) zu entscheiden, beseitigt. Die Mittel müssten für die Wohnraumförderung im engen Sinne eingesetzt werden. Die Gefahr einer Fehlförderung im Sinne eines zu umfangreichen Baus von Sozialwohnungen wird gegenwärtig nicht gesehen. Insoweit erscheint die Einschränkung des Budgets auf die Wohnraumförderung im engen Sinne verständlich. Da es sich bei den zu streichenden Maßnahmen um notwendige Aufgaben handelt, werden die für diese Maßnahmen bereitstehenden Mittel allerdings eingeschränkt. Letztendlich geht es um die Frage, inwieweit das Parlament die Mittelverwendung determiniert und welchen Ermessensspielraum die Verwaltung im Rahmen des Haushalts haben soll. Eine abschließende Stellungnahme ist uns dazu nicht möglich.

Die Möglichkeit, die im Rahmen eines Budgets förderungsfähigen Maßnahmen auszuweiten, erscheint dann sinnvoll, wenn das Budget weitgehend fixiert ist und ohne eine Maßnahmenausweitung Fehlsubventionierungen drohen.

Erwerb von Genossenschaftsanteilen als Förderungsgegenstand (Nr. 9 Buchst. d)

Die Forderung, den Erwerb von Genossenschaftsanteilen als Förderungsgegenstand anzuerkennen, wird unterstützt. Die bisherige Beschränkung der Eigentumsförderung auf privates Wohneigentum stellt eine Benachteiligung anderer Formen der Eigentumbildung wie eben genossenschaftlicher Modelle dar und kann zu Verdrängungseffekten konkurrierender Modelle des Wohnungsneubaus führen, die oftmals hybride Eigentums- und Nutzungsstrukturen aufweisen und die nicht unter die Förderfähigkeit fallen würden. Dies stellt einen Widerspruch zu den in § 8 Abs. 1 Nr. 7 HWoFG genannten Fördergrundsätzen dar.

³ Vgl. Institut Wohnen und Umwelt (2014): Schätzung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in Hessen. Gutachten im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Tabelle 3 auf S. 14.

Angemessene Risikoprüfungen bei der Mittelbewilligung und der Übernahme von Bürgschaften (Nr. 10)

Die Forderung nach einer angemessenen Risikoprüfung kann nur unterstützt werden.

Bei Einhaltung der förderrechtlichen Einkommensgrenzen Gültigkeit eines Leistungsbescheids nach dem SGB II, dem SGB XII oder dem WoGG als Wohnberechtigungsschein (Nr. 16 Buchst. c)

Die Forderung, dass der Leistungsbescheid von Empfängern von Leistungen für Unterkunft und Heizung bzw. von Wohngeld als Wohnberechtigungsschein gilt, soweit die Einkommensgrenzen des § 5 eingehalten werden, erscheint auf den ersten Blick zum Zwecke einer Verwaltungsvereinfachung unterstützungswürdig. Bei den gegenwärtigen Leistungsgesetzen ist nämlich davon auszugehen, dass die (auf das Jahr hochgerechneten) zu berücksichtigenden Einkommen von Mindestsicherungs- oder Wohngeldempfängern stets unterhalb der Einkommensschranken des HWoFG liegen und dieser Prüfschritt deshalb redundant ist. Von daher ist auch der Zusatz „soweit die Einkommensgrenzen des § 5 eingehalten werden“ nicht erforderlich. Trotzdem stimmen wir diesem Vorschlag nicht zu.

Problematisch ist zum einen, dass Haushalte im Sinne des HWoFG neben der Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaft nach dem SGB II bzw. SGB XII auch weitere Personen umfassen können, über deren Einkommen die Leistungsbescheide keine Auskunft geben.

Im Falle eines allgemeinen Belegungsrechts halten wir es für diskriminierend, dass sich Wohnungssuchende anstelle des Wohnberechtigungsscheines mit dem Leistungsbescheid um eine Wohnung bewerben müssen. Zu bedenken ist auch, dass der Vermieter (in aller Regel als Laie) prüfen müsste, ob der vorgelegte Leistungsbescheid überhaupt (noch) gültig ist und auf welchen Personenkreis er sich erstreckt. Beim Benennungsrecht ergeben sich diese Probleme nicht, da hier der Bewerber von der zuständigen Stelle benannt wird, die auch den Berechtigungsschein ausstellt und somit die Verhältnisse des Wohnungssuchenden kennt.

Zur Verwaltungsvereinfachung könnte wohnungssuchenden Haushalten mit einem Leistungsbescheid (Mindestsicherung und Wohngeld) ohne weitere Einkommensprüfung ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt werden, soweit die mindestenssicherungsrechtliche Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaft oder der wohngeldrechtliche Haushalt mit dem wohnungssuchenden Haushalt identisch ist.

Verpflichtung der Vergabestellen, jedem Wohnungssuchenden mindestens einmal jährlich ein entsprechendes Wohnungsangebot zu unterbreiten (Nr. 17)

Die Zahl der vermittelten Sozialwohnungen ist i.d.R. deutlich kleiner als die der sozialwohnungssuchenden Haushalte. Von daher lässt sich die Forderung, jedem Wohnungssuchenden mindestens einmal jährlich eine Sozialwohnung anzubieten, nicht erfüllen. Eine Ausweitung des Sozialwohnungsbestandes, der eine solche Verpflichtung ermöglichen würde, ist kurzfristig ebenfalls ausgeschlossen. Von daher erscheint die Forderung, auch wenn man eine Ausdehnung des Sozialwohnungsbestandes befürwortet, nicht zielführend.

Verlängerung der Nachwirkungsfrist von fünf auf zehn Jahre (Nr. 19)

Eine Nachwirkungsfrist von nur fünf Jahren trägt angesichts der historisch niedrigen Marktzinsen zu einer beschleunigten Erosion von Mietbindungen im Bestand durch vorzeitige Tilgung bei, ohne dass dem Fördermittelgeber dadurch ein Ausgleich zu gewähren ist. Dies ist auch insofern kaum zu rechtfertigen, als private Kreditinstitute für den Fall einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung während der Zinsfestschreibungszeit Vorfälligkeitsentschädigungen verlangen.

Überhaupt erscheinen eine gleichzeitige Förderung der Bildung von Belegungsrechten im Bestand und die Erleichterung der vorzeitigen Beendigung dieser Bindungen widersprüchlich. Aufgrund dessen wird die Forderung nach einer Verlängerung der Nachwirkungsfrist auf zehn Jahre (und damit die Rücknahme der Verkürzung auf fünf Jahre) unterstützt. Gleichzeitig sollte die Verlängerung der Nachwirkungsfrist von fünf auf zehn Jahre übrigens auch auf die nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderten Wohnungen übertragen werden, d.h. § 16 Abs. 1 HWoBindG wäre entsprechend zu ändern.

Eine überlegenswerte Alternative zu Nachwirkungsfristen wären Ausgleichszahlungen im Sinne von Vorfalligkeitsentschädigungen.

Keine Einzelfreistellungen von der Belegungsbindung bei überwiegend privatem Interesse (Nr. 20 Buchst. a und b)

Die Forderung nach einer Abschaffung der Möglichkeit einer Einzelfreistellung von der Belegungsbindung bei überwiegend privatem Interesse wird nicht unterstützt. Die Einzelfallfreistellung stellt eine Ermessensentscheidung der zuständigen Stelle dar, die diese nur dann zugunsten des Verfügungsberechtigten (i.d.R. des Eigentümers) treffen wird, wenn der Einzelfallfreistellung keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. In solchen Fällen wäre es aber unbillig, die Einzelfreistellung zu versagen. Das im Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE vorgebrachte Argument der ohnehin äußerst knapp bemessenen Fördermittel ist dann hinfällig, wenn – wie im Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgesehen – die Ausgleichszahlung zweckgebunden für die soziale Wohnraumförderung verbleibt. Allerdings sollte im Fall einer Einzelfreistellung von der Belegungsbindung bei überwiegend privatem Interesse stets eine Ausgleichszahlung erhoben werden (d.h. Umwandlung der Soll-Vorschrift in § 20 Abs. 1 S. 3 HWoFG in eine Muss-Vorschrift).