

## **Stenografischer Bericht**

(ohne Beschlussprotokoll)

**– öffentliche Anhörung –**

60. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

9. Mai 2018, 10:03 bis 11:43 Uhr

### **Anwesend:**

stellv. Vorsitzender Abg. Ulrich Caspar

### **CDU**

Abg. Dr. Walter Arnold  
Abg. Klaus Dietz  
Abg. Dirk Landau  
Abg. Klaus Peter Möller  
Abg. Bodo Pfaff-Greifenhagen  
Abg. Claudia Ravensburg  
Abg. Clemens Reif  
Abg. Kurt Wiegel

### **SPD**

Abg. Angelika Löber  
Abg. Heinz Lotz  
Abg. Regine Müller (Schwalmstadt)  
Abg. Norbert Schmitt  
Abg. Michael Siebel  
Abg. Manuela Strube  
Abg. Torsten Warnecke

### **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Abg. Angela Dorn  
Abg. Martina Feldmayer  
Abg. Hildegard Förster-Heldmann

### **DIE LINKE**

Abg. Marjana Schott

### **FDP**

Abg. Wiebke Knell

**Fraktionsassistentinnen/Fraktionsassistenten:**

Marco Gaug	(Fraktion der CDU)
Stephanie Jung	(Fraktion der SPD)
Anke Pavlicek	(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Achim Lotz	(Fraktion DIE LINKE)
Tobias Kress	(Fraktion der FDP)

**Landesregierung:**

Ministerin Hinz  
und Team

**Anzuhörende:**

Institution	Name
Hessischer Städtetag	Michael Hofmeister
Stadtverwaltung Offenbach Stadtplanungsamt	Jutta Kempf
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW) Südwest	Stephan Gerwing
GWV Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH	Herr Kremer
Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	Gerald Lipka
DGB Bezirk Hessen-Thüringen	Liv Dizinger
Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)	Dr. Max-Christopher Krapp
Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt	Frau Brünner
Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen	Herr Hessenauer
Wohnbau Gießen GmbH	Herr Thies

Protokollierung:

Sonja Samulowitz  
Karl-Heinz Thaumüller

**Öffentliche mündliche Anhörung** zu dem

**Gesetzentwurf**

**der Landesregierung für ein Gesetz zur Stärkung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein Wohnrauminvestitionsprogramm (Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz – WIPG)**

– Drucks. [19/6157](#) –

hierzu:

Stellungnahmen der Anzuhörenden

– Ausschussvorlage/ULA/19/52 –

(Teil 1 verteilt am 04.05.18, Teil 2 am 30.05.18)

Stellv. Vors. Abg. **Ulrich Caspar**: Guten Morgen, meine Damen und Herren! Ich eröffne die 60. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Ich freue mich, dass die Damen und Herren Abgeordneten hier sind und die Landesregierung, an der Spitze Frau Staatsministerin Hinz, vertreten ist. Vor allem freue ich mich, dass viele Anzuhörende hierhergekommen sind.

Es sind erfreulicherweise viele schriftliche Stellungnahmen eingereicht worden. Sie können davon ausgehen, dass die Mitglieder der Fraktionen die Stellungnahmen gelesen und sich damit beschäftigt haben. Es wird also in der Anhörung nicht darum gehen, dass Sie das, was Sie uns schriftlich haben zukommen lassen, wiederholen. Aber vielleicht gibt es in Ihren Stellungnahmen Punkte, auf die Sie besonders hinweisen oder die Sie ergänzen wollen. Nachdem Sie ihre Stellungnahmen abgegeben haben, eröffne ich eine Diskussionsrunde, in der die Abgeordneten Ihnen Fragen stellen können.

Als Erstem erteile ich Herrn Hofmeister vom Hessischen Städtetag das Wort.

Herr **Hofmeister**: Der Hessische Städtetag bedankt sich für die Einladung zur Anhörung. Wir haben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Unsere Meinung hat sich seither nicht geändert. Der Hessische Städtetag stimmt dem Gesetzentwurf zu. Mit einer Aufstockung der bisher im Rahmen des Kommunalinvestitionsprogrammgesetzes zur Verfügung gestellten Fördermittel und der Verlängerung der Geltungsdauer können bis 2025 weitere Investitionen der Kommunen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt werden. Das begrüßen die Städte.

Um eine langfristige Verbesserung zu erreichen, stehen aus unserer Sicht in erster Linie die bestehenden Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung und deren Neufassung im Fokus. Frau Staatsministerin, wir haben gemeinsam mit Ihrem Haus eine umfassende Evaluation durchgeführt, in der die Möglichkeiten für Veränderungen, auch was den Abbau von Barrieren in den Verfahren betrifft, erörtert und gemeinsam festgestellt wurden. Wir sind gerade in der Anhörung; wir befinden uns da in einem konstruktiven, kritischen Dialog. Wir glauben, dass das eine gute Sache wird.

Hier wie auch bei der Umsetzung der Regelungen des vorliegenden Gesetzentwurfs in einer Förderrichtlinie müssen die Förderkonditionen – das ist unsere Hauptforderung – ausreichend attraktiv und die Förderbindungen ausreichend langfristig gestaltet wer-

den. Es müssen dabei die Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Schaffung eines langfristig bezahlbaren und dauerhaft belegungsgebundenen Wohnungsbestands sowie den dauerhaften Erhalt von Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen werden.

Ich möchte über unsere Stellungnahme hinaus einen Punkt vortragen, auf den wir nach der Abgabe unserer Stellungnahme seitens der Stadt Offenbach am Main hingewiesen wurden. Er betrifft § 2 Abs. 2 des vorliegenden Gesetzentwurfs: Seitens der Stadt Offenbach wird darauf hingewiesen, dass eine frühzeitige Ablösung von Förderdarlehen nach § 489 BGB – d. h. nach der Zehnjahresfrist – in Niedrigzinszeiten, insbesondere in Verbindung mit der verkürzten Rückwirkungsfrist von aktuell fünf Jahren, dazu führt, dass dem sozialen Wohnungsmarkt auch langfristig gebundene Wohnungen in großer Anzahl entzogen werden. Vielleicht kann man da eine Regelung finden, damit diese Problematik eingedämmt werden kann.

Herr **Gerwing**: Ich habe mir gestern Abend sämtliche Stellungnahmen angeschaut. Ich glaube, es ist in allen Stellungnahmen angesprochen worden, dass das WIPG ein kleiner Teil eines Instrumentenkastens ist und im Rahmen der Gesamtförderung gesehen werden muss. Es ist ein positiver Teil. Von daher begrüßen wir es, dass der Programmteil Wohnen des KIP separiert von diesem fortgesetzt wird.

Die Konditionen kann man letztlich erst dann bewerten, wenn die Richtlinie da ist. Wir plädieren dafür, freundliche Regelungen – so sage ich es einmal – für die Rückzahlungsmodalitäten festzuzurren, gerade was die Zeit nach Ablauf der 15 Jahre betrifft. Die bisherigen Abrufzahlen des KIP zeigen, dass das Instrument angenommen wurde. Es war allerdings auch mit einer Abnahme der normalen Wohnungsbauförderung verbunden; das muss man ebenfalls ganz klar sagen. Das ist die entscheidende Stellschraube, um die bekannten Zielsetzungen zu erreichen und die bekannten Problemstellungen ein Stück weit zu lösen.

Jetzt liegen auch die Wohnungsbauförderbestimmungen im Entwurf vor. Auch dazu werden wir uns noch einmal dezidiert äußern. Wir sehen da Licht, aber auch einigen Schatten.

Was diesen Teil betrifft, können wir sagen: Wir begrüßen das WIPG vorbehaltlich dessen, was in der Umsetzungsrichtlinie konkret geregelt werden wird. Man muss das Ganze aber im Gesamtzusammenhang sehen. Das ist ein Instrument, das sich insbesondere an die Kommunen richtet; beauftragt von den Kommunen, werden die Mittel teilweise auch von den kommunal ersetzenden Maßnahmenträgern abgerufen. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass das Programm gut angenommen wird. Ich vermute, dass das auch in Zukunft der Fall sein wird. Das allein wird aber nicht ausreichen, um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen.

Stellv. Vors. Abg. **Ulrich Caspar**: Bevor der nächste Anzuhörende das Wort ergreift, möchte ich Schülerinnen und Schüler der Klasse 11 der Wilhelm-Knapp-Schule Weilburg, Fachrichtung BG Umwelt, begrüßen, die an unserer heutigen Sitzung teilnehmen. Es ist für Sie interessant, so etwas zu erleben – obwohl es sicherlich manchmal eine trockene Materie ist, wenn man den Gesetzentwurf, um den es geht, nicht kennt. Aber durch die Ausführungen der Anzuhörenden bekommen Sie das eine oder andere von dem Thema mit. Vielen Dank, dass Sie heute hierhergekommen sind.

Herr **Kremer**: Wir haben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, in der wir ausdrücklich begrüßen, dass es eine Fortsetzung des KIP gibt. Die GWG hat das Programm in der Vergangenheit sehr stark in Anspruch genommen. Wir sind von unserer Kommune dazu verpflichtet – wir sind nicht nur dazu verpflichtet, sondern wir wollen es auch –, dass der Anteil geförderter Wohnungen einen möglichst hohen Anteil ausmacht. Er liegt derzeit bei 30 %.

Die Grundvoraussetzung ist sicherlich: Ein kommunales Unternehmen kann geförderten Wohnungsbau realisieren, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Die waren zu einem großen Teil schon im ersten Programm gegeben. Ich hoffe, dass sie im Folgeprogramm vielleicht noch etwas verbessert werden.

Ich fasse zusammen, was uns wichtig ist: Das ist zum einen eine unbürokratische Verfahrensweise. Das heißt, das Verfahren, das gewählt werden muss, um Fördergelder zu bekommen, ist relativ einfach. Zum anderen brauchen wir ein bisschen mehr Flexibilität, auch was die Grundrisse betrifft. Wir versuchen, unsere Grundstücke bestmöglich auszunutzen. Da kann es schon einmal vorkommen, dass ein Kinderzimmer statt 14 m<sup>2</sup> nur 13,5 m<sup>2</sup> groß ist. Daran sollte die Wohnungsbauförderung nicht scheitern.

Im Moment besteht die Schwierigkeit darin, dass die Zinsen relativ niedrig sind und das Land sicherlich nicht bereit ist, negative Zinsen zu bezahlen – wie es die Banken manchmal fordern. Aber vielleicht könnten wir überlegen, ob man – analog zu den KfW-Mitteln – ergänzend zu den Zinszuschüssen Tilgungszuschüsse gewährt. Das wäre eine Möglichkeit.

Ein weiterer Punkt: Wir sind mit Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen relativ neu auf dem Markt. Uns fällt auf, dass die Abstände zwischen niedrigen und mittleren Einkommen sehr gering sind. Ich bin mir daher nicht sicher, ob wir, wenn man in größerem Umfang Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen fördert, genug Mieter finden, für die das passt. Insbesondere in den Ballungsgebieten, also in Wiesbaden, in Frankfurt und sicherlich auch in Darmstadt, könnte man diese Grenze deutlich anheben; denn die Wohnungen, die auf dem Markt zur Verfügung stehen, sind teurer als die auf dem flachen Land.

Noch ein Punkt, den wir sehr interessant finden – auch da warten wir darauf, wie das ausgelegt wird –, ist die Regelung zu den Ausfallbürgschaften. Wenn diese Regelung so käme und relativ einfach umzusetzen wäre, würde sie uns die Möglichkeit geben, die Darlehen über die Ausfallbürgschaften zu besichern. Dann hätten wir in den Grundbüchern Platz für andere Maßnahmen. Bisher ist es so, dass wir alle Darlehen in den Grundbüchern sichern müssen.

Frau **Brünner**: Die Stellungnahme der Stadt Frankfurt ist vollumfänglich in der Stellungnahme des Hessischen Städtetags und in der ergänzenden Stellungnahme der Stadt Offenbach enthalten. Auch wir finden es ganz wichtig, die Förderkonditionen so auszugestalten, dass die Mittel tatsächlich abgerufen werden und dass damit langfristig für die Hauptzielgruppe, die wir in Frankfurt am Wohnungsmarkt versorgen müssen, der Bestand an preiswerten Wohnungen aufgestockt werden kann. Da haben wir derzeit große Engpässe. Deswegen ist uns das ganz besonders wichtig.

Auch die Möglichkeit, die Förderdarlehen vorzeitig zurückzuzahlen, und infolgedessen das Wegfallen einer großen Zahl von Bindungen machen uns große Probleme. Hier

würden wir eine Regelung begrüßen, mit der dem etwas entgegengewirkt werden kann.

Herr **Thies**: Herzlichen Dank für die Einladung. Ich bin Geschäftsführer der Wohnraum Gießen GmbH. Ich freue mich insbesondere darüber, dass hier auch jemand aus einem Nicht-Ballungsraum sprechen kann; denn in der Vergangenheit ist, glaube ich, nicht so intensiv wahrgenommen worden, dass der mittelhessische Raum eigentlich die gleichen Probleme wie der südhessische Raum – die Metropolregion – hat. Ich will darauf hinweisen, dass wir in einem hohen Maß darauf angewiesen sind, öffentliche Förderungen zu bekommen. Insofern schließe ich mich all dem an, was der Vertreter des Verbands hier vorgetragen hat. Hier müssen eine Schwerpunktsetzung und eine Bündelung erfolgen, so, wie das in dem Gesetzentwurf vorgesehen ist.

Ich will auf einige Dinge aufmerksam machen, die etwas außerhalb des Ballungsraums von Bedeutung sind. Erstens. Gießen ist eine kreisfreie Stadt. Wir haben in den Rathäusern der Kommunen um Gießen herum keine wohnungspolitische Kompetenz. Es ist ein großes Problem, dass die Programme, die hier aufgelegt werden, dann gar nicht administriert werden können. Die Wohnungswirtschaft und auch wir sind daher damit überfordert. Wenn nämlich die Umlandgemeinden nicht auch ihren Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten, wird das die Stadt Gießen – oder vergleichbare Städte – deutlich überfordern. Insofern plädiere ich dafür, in das Programm auch eine Strukturförderung die Fachkompetenz in den Verwaltungen betreffend aufzunehmen. Ich habe das in Vorarlberg in Österreich mitverfolgt; dort ist das in den Landesprogrammen vorgesehen. Insofern meine ich, dass man zu diesem Ansatz Überlegungen anstellen müsste und könnte.

Zweitens. Ich halte auch die Fokussierung auf die kommunale Wohnungswirtschaft und auf regionale Verbundstrukturen für sehr wichtig. Perspektivisch finde ich es gut, dass wir neben kommunalen Wohnungsversorgungskonzepten – die ich übrigens für verbindlich erklären würde, auch bei der Förderung – zu regionalen Wohnungsversorgungskonzepten kommen, damit die Lastenverteilung in den Regionen funktioniert und keine Überbelastung der Zentren entsteht. Diese Aspekte sollten bei den weiteren Überlegungen berücksichtigt werden und insbesondere in die Richtlinienformulierungen Eingang finden.

Stellv. Vors. Abg. **Ulrich Caspar**: Ich gebe jetzt den Abgeordneten die Möglichkeit, zu den bisherigen Ausführungen Stellung zu nehmen oder Fragen zu stellen. – Frau Abg. Feldmayer hat sich als Erste gemeldet.

Abg. **Martina Feldmayer**: An Herrn Hofmeister habe ich mehrere Fragen. Das Kommunalinvestitionsprogramm ist von den Kommunen sehr gut angenommen worden. Ich glaube, 2016 und 2017 sind insgesamt 170 Millionen € abgerufen worden.

Meine erste Frage ist: Was ist für Sie der Vorteil des Kommunalinvestitionsprogramms bzw. des Nachfolgeprogramms, über das wir heute sprechen, gegenüber anderen Wohnungsbauprogrammen, nämlich den Standardprogrammen zum sozialen Wohnungsbau, z. B. für Haushalte mit mittlerem Einkommen?

Meine zweite Frage ist: Können Sie mir sagen, wie das Verhältnis beim Abrufen der Programme ist? Wie groß sind jeweils die Anteile der Wohnungen, die umgebaut, saniert

oder neu gebaut worden sind? Das Programm ist schließlich sehr flexibel. Man kann mehrere Dinge damit machen: einerseits neuen Wohnraum schaffen und andererseits z. B. Gewerbeimmobilien umbauen. Haben Sie einen Einblick, in welchem Umfang welche Maßnahmen umgesetzt worden sind?

An Herrn Thies habe ich ebenfalls eine Frage. In Ihrer schriftlichen Stellungnahme heißt es – letzter Punkt –:

Bautechnische Standards ohne soziale Folgeschäden sichern und auf Tauglichkeit prüfen (städtebaulich/energetisch/mobilitäts-, alten- bzw. behindertengerecht sowie familien- bzw. neue-Wohnformen-freundlich)

Können Sie das etwas konkretisieren? Gibt es für Sie nicht auch Möglichkeiten, über die Städtebauprogramme eine Förderung zu bekommen?

Abg. **Michael Siebel**: Vielen Dank für die Stellungnahmen. Meine erste Frage geht an Herrn Lipka. Sie schreiben auf Seite 2 Ihrer Stellungnahme:

Denn nach § 4 Abs. 2 des Gesetzentwurfs übernimmt das Land auch Ausfallbürgschaften für Nichtabnahmeentschädigungen.

Können Sie erläutern, was für eine Wirkung das Ihrer Ansicht nach hat?

Zwei Fragen habe ich insbesondere an Herrn Hofmeister, aber letztendlich an alle, die der Stellungnahme des Hessischen Städtetags zugestimmt haben. Zum einen: Sie haben sich § 2 Abs. 2 des Gesetzentwurfs betreffend auf die Intervention der Stadt Offenbach bezogen. Gibt es einen konkreten Vorschlag im Hinblick auf den vorliegenden Gesetzentwurf?

Zum anderen: Herr Hofmeister, Sie sprachen davon, dass es einen Dialog zwischen der Landesregierung und Vertretern des Hessischen Städtetags zu dem Thema „Ausgestaltung der Richtlinien“ gebe. Können Sie erläutern, wie der Stand ist und welches die Punkte sind, an denen entlang darüber diskutiert wird?

Die dritte Frage geht an Herrn Kremer von der GWV. Sie führen auf Seite 2 Ihrer schriftlichen Stellungnahme aus – das haben Sie auch in Ihrer mündlichen Stellungnahme gesagt –:

Allerdings ist der Einkommenskorrridor zwischen geringen und mittleren Einkommen knapp bemessen und schließt gerade in Wiesbaden bzw. im Rhein-Main-Gebiet Personen mit Zugangsschwierigkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt bei der Belegung der geförderten Wohnungen teilweise aus.

Es ist ein altbekanntes Problem, dass im Hessischen Wohnraumfördergesetz die für die Vergabe von Sozialwohnungen geltenden Einkommensgrenzen zu niedrig bemessen sind. Damit korrespondiert, dass der Anteil von 20 % der Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen ebenfalls relativ niedrig ist. Das wird den Einkommensniveaus insbesondere in den Metropolen nicht mehr gerecht. Was schlagen Sie konkret vor, um das Delta zwischen Sozialwohnungsbeziehern und denjenigen, die über mittlere Einkommen verfügen, zu verringern? Andere Länder haben andere prozentuale Anteile. Das würde mich interessieren.

Dann habe ich noch Fragen an Herrn Thies. Vielen Dank dafür, dass Sie unterstrichen haben, dass es auch um die Möglichkeiten im mittelhessischen Raum geht. Dort gibt es einige Probleme. Ich habe Frau Ministerin Hinz schon einmal darauf hingewiesen, dass die Beratungsleistungen der Abteilung, die bei der NH für die Flächenentwicklung zuständig ist, teilweise nur dort ziehen, wo Gebiete und Kommunen mit besonderem Wohnungsbedarf existieren. Da fallen ein paar heraus.

Herr Thies, meine erste Frage an Sie ist: Sie sagen, es müsste Kompetenz zugewiesen werden. Wir wissen, dass die Landkreise keine eigene Kompetenz für den Wohnungsbau haben. Zumindest besagt das ein Urteil, das in Rheinland-Pfalz ergangen ist. Wir vermuten, dass das, was in diesem Urteil steht, auf Hessen anwendbar ist; wir haben noch keine eigene Rechtsprechung dazu. Meinen Sie das, wenn Sie von Kompetenz sprechen, oder meinen Sie etwas anderes?

Zweite Frage. Sie haben von regionalen Wohnraumversorgungskonzepten gesprochen. So etwas wird in Gießen praktiziert. Der Landkreis hat gemeinsam mit der SWS GmbH eine Wohnraumbedarfsanalyse erstellt. Meine Frage ist – sie klingt zwar suggestiv, aber ich meine sie nicht suggestiv –: Bedeutet das, was Sie gesagt haben, dass man die Förderung an das Vorlegen einer Wohnraumbedarfsanalyse knüpfen sollte? Mittlerweile ist es so, dass nicht nur Gießen eine Wohnraumbedarfsanalyse erstellt hat; ich weiß, dass auch eine in Fulda gemacht wurde. Diejenigen, die klug darangehen, machen das. Besteht Ihr Vorschlag darin, Förderung an das Vorlegen von regionalen Wohnraumbedarfsanalysen zu knüpfen?

Herr **Hofmeister**: Zunächst möchte ich auf die Frage nach der Zahl der Abrufe aus dem KIP eingehen. Ich glaube, es waren 170 Millionen €; das Programm ist also sehr gut angenommen worden. Wir haben uns im letzten Jahr im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Land – wir haben einen Arbeitskreis, über den wir uns in einem ständigen Austausch miteinander befinden – mit sämtlichen Förderprogrammen befasst. Wir haben, angestoßen unter anderem durch das Bündnis „Allianz für Wohnen in Hessen“, das wir in dieser Legislaturperiode im Dialog mit allen Beteiligten geschlossen haben, alle Förderprogramme evaluiert und ganz offen gesagt, wo es im Verfahren, auch in der Abwicklung mit der WIBank, Schwierigkeiten gibt.

Wir haben sämtliche Barrieren und Hindernisse in den Verfahren, aber auch die Punkte, die mit der Attraktivität der Programme zu tun haben, angesprochen. Wir haben z. B. gesagt, die Förderrichtlinien sollten aus einem allgemeinen Teil bestehen und aus einem Teil, der nach den unterschiedlichen Programmen gegliedert wird: studentisches Wohnen, Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen usw. Das führt zu einer gewissen Vereinheitlichung, der ein Punkt bei der Vereinfachung der Verfahren ist. Ich kann Ihnen aber nicht genau sagen, in welchem Verhältnis die Zahlen für das KIP und die für die anderen Programme zueinander stehen. Das können vielleicht gleich die Kolleginnen aus den Städten Offenbach und Frankfurt am Main deutlich machen.

Das gilt auch für das Verhältnis von Umbau und Neubau. Dazu liegen uns nicht aus allen Städten Zahlen vor, sodass ich nicht sagen kann, wie das Verhältnis in etwa aussieht. Auch da wäre ich dankbar, wenn die Vertreterinnen der beiden Städte das beziffern könnten.

Es wurde auch gefragt, über welche Punkte damals diskutiert wurde. Ich habe schon gesagt, dass wir die Richtlinien vereinfachen wollen – worin wir uns mit dem Land einig waren. Im Hinblick auf die neu hinzugekommenen Förderrichtlinien „Mittlere Einkom-



men“ und „Studentisches Wohnen“ wollen wir den Überblick verbessern; wir wollen die Richtlinien zusammenführen. Auch Dopplungen und Unterschiedlichkeiten wollen wir bereinigen.

Ich greife ein paar Punkte heraus: Wir haben angeregt, die Bagatellgrenzen in allen Richtlinien anzugleichen. Es wurde von Mitgliedern darauf hingewiesen, dass die kommunalen Finanzierungsbeteiligungen für kleinere Kommunen, insbesondere für jene im ländlichen Raum, schwierig aufzubringen seien. Auch da wollen wir Abhilfe schaffen. Dann haben wir darüber gesprochen, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Bauträger geförderte Mietwohnungen auch an private Einzelerwerber veräußern können, die ihre Wohnungen dann als geförderte Sozialwohnungen vermieten können. Es wurde über das Modell diskutiert, das es in Rheinland-Pfalz gibt.

Es gibt eine ganze Reihe von Punkten, die der Hessische Städtetag aufgelistet und beschlossen hat und die dem Land jetzt vorliegen. Wir befinden uns gerade in der Anhörung zu dem Vorentwurf der Richtlinie und sind eigentlich ganz guter Dinge, dass die Vorschläge, die wir gemeinsam erarbeitet haben, aufgegriffen werden können. Dort, wo das noch nicht der Fall ist, befinden wir uns, wie gesagt, im kritischen Dialog mit den Beteiligten.

Auch nach den Regelungen in Offenbach wurde ich gefragt. Ich wäre Frau Kempf sehr dankbar, wenn sie ein Beispiel aus Offenbach, wo sich das besonders manifestiert hat, vortragen könnte.

Frau **Kempf**: Ich kann Ihnen leider kein konkretes Beispiel nennen. Ich sehe aber, dass vermehrt Wohnungen aus der Förderung fallen, weil sie frühzeitig zurückgekauft werden. Das betrifft nicht nur das KIP, sondern alle Förderprogramme.

Herr **Thies**: An mich wurden zwei Fragen gestellt. Die erste Frage betraf die bautechnischen Standards und die Möglichkeiten der Städtebauprogramme. Ich will das anhand der Rahmenbedingungen in Gießen erläutern. Wir haben in Gießen mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen eigentlich eine sehr komfortable Situation; 7.000 Wohnungen sind in seinem Besitz. Das muss man ins Verhältnis zu der Gesamtzahl von 42.000 Wohnungen in der Stadt setzen. Das sind – ich sage es einmal ein bisschen platt – fast Wiener Verhältnisse; denn wir führen die 7.000 Wohnungen quasi wie Sozialwohnungen, obwohl von den 7.000 Wohnungen nur noch 1.500 sozial gebunden sind. Insofern ist es gut, ein solches Unternehmen zu haben.

Wenn wir jetzt aber unsere Bestände erneuern und die KfW-Programme nutzen, wird es durchaus notwendig sein, die Mieten zu erhöhen, um eine kostenadäquate Umrüstung auf moderne energetische Standards, altengerechte Standards, behindertengerechte Standards usw. hinzubekommen. Das ist nicht auskömmlich, und es droht die Situation, dass wir dann dort Mieten nehmen müssen, mit denen wir nicht mehr dem sozialen Anspruch gerecht werden, was die Mieter betrifft, die dort einziehen sollen. Das ist eine Diskrepanz, die nichts mit dem Neubau zu tun hat, sondern sich im Bestand findet.

Wenn wir neue Wohnungen bauen wollen – das machen wir in Gießen; die Stadt hat sich vorgenommen, in den nächsten Jahren 400 neue Sozialwohnungen zu bauen; in Frankfurt wären das 4.000, wenn man die Zahlen vergleichen wollte –, müssen wir Grundstücke haben. Diese haben wir, weil aufgrund des Abzugs der Amerikaner noch Reserven da sind. Es handelt sich um die Liegenschaften, die freigezogen worden sind.

Über städtebauliche Verträge und über Käufe wird etwas gemacht, sodass bei den Wohnungsbauträgern eine Sozialquote eingeführt wird.

Letztlich macht dies das kommunale Wohnungsbauunternehmen, kein anderer. Trotz der Förderbedingungen, die es jetzt gibt, gehen keine anderen Unternehmen daran – keine Landesunternehmen, keine Genossenschaften, sondern die Wohnbau Gießen macht das. Woran liegt das? Die Kapitalmarktmittel und die nicht vorhandenen Bindungen sind unattraktiv. Die Wohnbau Gießen GmbH stellt sich als 100-prozentige kommunale Tochter dieser Aufgabe.

Dann bauen wir, und es werden uns bautechnische Auflagen gemacht. Das heißt, wir müssen z. B. Stellplätze schaffen. Meistens sollen wir nach dem Willen der Stadtplanungsämter Tiefgaragen bauen. Sie können sich vorstellen, wie teuer es ist, Tiefgaragen in der Lahnaue zu bauen. Dann sagen sie, wir sollten es bei dreieinhalb Stockwerken belassen. Das heißt, Aufzüge einzubauen und das alten- und behindertengerecht zu gestalten bedeutet einen Riesenaufwand, der da betrieben werden muss. Über die Förderkonditionen und die Mieteinnahmen, die dem sozialen Wohnungsbau adäquat sein müssen, können wir das nicht schaffen; denn bei uns übernimmt der Sozialhilfeträger die Nettokaltmieten nur bis zu einem Preis von netto 6,50 €/m<sup>2</sup>.

Wenn wir also damit für diejenigen, die der unteren Einkommensgruppe angehören, Wohnraum schaffen wollen, brauchen wir weitere Subventionen. Nun ist nicht jeder Sozialmieter auch ein Sozialhilfeempfänger, aber es ist eine große Zahl, die da berücksichtigt werden muss. Da gibt es ein Delta. Deswegen müssen wir schauen, wie wir Neubau und Bestandsentwicklung ohne – ich drücke das jetzt einmal provokant aus – sozialen Kollateralschaden hinbekommen. Dafür brauchen wir Förderkonditionen, die das berücksichtigen.

Die Städtebauförderung – darauf bezog sich die Frage – hilft uns da nicht; denn sie ist mit der Wohnungsbauförderung nicht kombinierbar. Zumindest ist sie es in Gießen nicht; aber ich glaube, auch woanders ist sie mit der Städtebauförderung nicht kombinierbar. Insofern hilft uns die Städtebauförderung an der Stelle nichts. Wir bekommen mithilfe der Städtebauförderung keine Tiefgarage und auch keine Aufzüge gebaut. Ich glaube, damit habe ich das Dilemma beschrieben.

Die zweite Frage bezog sich auf die Wohnraumversorgungskonzepte bzw. auf die Bedarfsanalysen. Auch da nehme ich Gießen als Beispiel, weil es dadurch sehr deutlich wird. Gießen liegt nach der Auflösung der Stadt Lahn in einem engen Korridor. Wenn man 8 km weit hinausfährt, ist man schon in einer Umlandgemeinde. Das ist deutlich anders als in Marburg, wo die Gebietsreform auf eine andere Weise durchgeführt wurde. Da sind die umliegenden Dörfer Teil der Stadt geworden. Dadurch wird die Versorgungskonzeption nicht nur auf einen engen städtischen Kern bezogen, sondern das Umland wird immer ein Stück weit mit eingebunden. Das reicht in Marburg sicherlich auch nicht, aber in Gießen ist das noch einmal eine ganz besondere Situation.

Ich sage das ganz provokant: Jeder Bürgermeister schaut auf die Entwicklung seines Dorfs nicht a priori unter dem Aspekt, wie er die sozialen Fragen gelöst bekommt. Der Nachfrager zieht vielmehr in die Stadt, weil es dort die Versorgungsinfrastruktur gibt, auf den Dörfern dagegen nicht so sehr. Das ist ein Dilemma. Auch ist dort die Bereitschaft, mit den Fördermitteln etwas zu machen, unterentwickelt – um es einmal so zu sagen. In den Verwaltungen ist zudem das Know-how nicht vorhanden; denn Wohnungsämter gab es in den ländlichen Kommunen schon immer nur sporadisch. Wenn es sie gab, sind sie in den letzten Jahrzehnten abgebaut worden, so auch in Gießen.

Deswegen hat die Landrätin – das begrüße ich sehr – eine interkommunale Aktion gestartet. Zunächst sollte es ein Zweckverband werden; jetzt ist es eine Landkreis-GmbH geworden, in der das Know-how gebündelt wird. Mehr ist es erst einmal nicht. Die ersten Schritte bestanden darin, eine Bedarfsanalyse zu erstellen, ein Wohnungsverorgungskonzept für den Landkreis zu formulieren und die spezifischen Bedarfssituationen für die einzelnen Teilräume – für Lich, Grünberg und die Gemeinden – nachvollziehbar zu machen. Die gibt es, auch für den sozialen Wohnungsbau. Damit sollen die Debatte angeleiert, Problembewusstsein entwickelt und Anregungen gegeben werden, sich diesen Fragen zu stellen, damit der Druck auf das Oberzentrum Gießen an der Stelle einen Dämpfer bekommt; denn wir schaffen das nicht.

Was die Erstaufnahme von Flüchtlingen betrifft – das will ich auch betonen –: Die Stadt Gießen wird bei der Unterbringung der Flüchtlinge nach der Erstaufnahme nicht in Anspruch genommen; das müssen die Landkreiskommunen schaffen. Daher hat jede Kommune in den letzten Jahren Unterkünfte – ich sage bewusst: Unterkünfte; keine Wohnungen – gebaut. Es wurden eine Zigarrenfabrik und eine gewerbliche Liegenschaft umgenutzt, und es wurden Holzhäuschen – früher hat man „Baracken“ dazu gesagt – hingestellt. Das ist alles U wie „Unterkunft“ und nicht W wie „Wohnung“. Dieses U muss eine Nachfolge in W bekommen. Ich sage: Wenn die Umlandkommunen dieses W nicht realisieren, wird sich das in der Stadt – vielleicht auch in Wetzlar – bemerkbar machen. Das schaffen wir auch nicht, indem wir 400 Wohnungen bauen.

Insofern sage ich – ich hoffe, mein Plädoyer ist hier deutlich geworden –, dass wir eine regionale Aktivität brauchen. Ein Ansatz dazu ist da. Aber die Verwaltungsstrukturen sind nicht vorhanden, und die Kommune selbst – das Dorf, wie ich es zugespitzt sagen möchte – muss die Wohnungsbauförderung in die Hand nehmen. Sie muss einen Darlehensbetrag von mindestens 10.000 € aufbringen. Wenn dieses Problembewusstsein in den Umlandkommunen nicht da ist und sie das nicht machen – dazu verpflichtet sie niemand –, muss zumindest ein Fachimpuls gegeben werden, damit wir das in der Region schaffen. Es gab in den Achtziger- und in den Neunzigerjahren eine Modellförderung des Landes, die Anreize für solche Strukturentwicklungen gesetzt hat. Ich plädiere dafür, darüber nachzudenken, solche Impulsstrukturen auch für diese Regionen vorzusehen.

Herr **Kremer**: Für mich war die Frage etwas zweigeteilt. Ich muss dazu vielleicht etwas weiter ausholen. Die Förderung für Haushalte mit mittlerem Einkommen ist relativ neu. Wenn man sich die Förderquoten in den Städten insgesamt betrachtet, erkennt man, die kommen nicht dadurch zustande, dass die Förderprogramme, die das Land auflegt, dazu veranlassen, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, sondern es liegt ganz einfach daran, dass sich die Kommunen mittlerweile entschlossen haben, in ihrem Bau-recht eine Zwangsverpflichtung zu verankern.

Jetzt gibt es aber eine zweigeteilte Förderung: für geringe Einkommen und für mittlere Einkommen. Je nachdem wie die wirtschaftliche Betrachtung ausfällt, konzentriert man sich auf geringe oder auf mittlere Einkommen. Wir machen im Moment ungefähr halbe-halbe. Das heißt, es kommen immer mehr Wohnungen auf den Markt, die auf Haushalte mit mittlerem Einkommen abzielen. Man muss sich anschauen, ob es den Bedarf insgesamt, der in dieser relativ engen Zone liegt, überhaupt gibt. Wir haben im Moment noch keine Erfahrungswerte, sind aber etwas skeptisch.

Ein weiterer Punkt ist der absolute Betrag, der für jemanden angesetzt wird, der ein Anrecht auf eine Wohnung hat, deren Kosten jetzt – umgerechnet auf Wiesbaden – bei 8,50 €/m<sup>2</sup> liegt, für die auf dem Markt aber vielleicht 10 oder 12 €/m<sup>2</sup> verlangt werden. Ich denke, man sollte prüfen, ob man diese Grenze etwas nach oben setzen kann – ohne dass ich jetzt genau sagen könnte, wie hoch die sein sollte.

Herr **Lipka**: Herr Siebel, zu Ihrer Frage: Ich bekomme sicherlich gleich die Gelegenheit, Punkte zu erläutern, die über das, was in der schriftlichen Stellungnahme steht, hinausgehen. Aber die Ausführungen zu § 4 Abs. 2 des Gesetzentwurfs tangieren eigentlich unsere Forderung, nicht nur den Termin des Baubeginns, sondern auch den Fertigstellungstermin zu definieren. Das wirkt sich aus unserer Sicht so aus, dass zwar ein bestimmter Zeitraum für ein Bauvorhaben notwendig ist, danach die Risiken aber einschätzbar und damit auch kalkulierbar sind. Wenn man den Fertigstellungstermin nicht festlegt, bleibt das Risiko, das in § 4 Abs. 2 des Gesetzentwurfs definiert ist, nämlich dass die Abnahme nicht mehr innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist erfolgt, zeitlich unbegrenzt bestehen.

Aus unserer Sicht wären Nachbesserungen erforderlich, um eine schnelle Umsetzung des Wohnrauminvestitionsförderungsprogramms zu gewährleisten und damit den Wohnraum den Bedürftigen zur Verfügung stellen zu können. – Zu den anderen Punkten werde ich gleich Stellung nehmen.

Abg. **Michael Siebel**: Ich möchte die hier vorgetragene Idee aufgreifen, eine Wohnraumbedarfsanalyse zu erstellen. Zwei Fragen habe ich dazu. Erstens. Herr Gerwing, Ihnen möchte ich die Frage stellen, wie der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft dazu steht. Da ich mich gerade an Sie wende: Auf Seite 2 Ihrer schriftlichen Stellungnahme heißt es:

Die Wirksamkeit und Effizienz von Fördermaßnahmen ist generell von den jeweils geltenden Förderkonditionen abhängig.

Das heißt, letztendlich ist das von den Ausführungsbestimmungen abhängig. Welche konkreten Anforderungen stellen Sie an die Ausführungsbestimmungen?

Die zweite Frage bezieht sich auf die Wohneinheiten für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Herr Kremer, Sie haben etwas dazu gesagt. Mich würde interessieren – ohne von Ihnen zu verlangen, dass Sie Geschäftsgeheimnisse verraten –, wie viele Wohnungen die GWW, seit es das Programm „Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen“ gibt, gebaut hat bzw. wie viele sich im Bau befinden.

Außerdem möchte ich Sie noch etwas fragen, was ich vorhin vergessen habe: Sie haben in Ihrer mündlichen Stellungnahme ausgeführt – das bezieht sich auf den Satz, den ich aus Ihrer schriftlichen Stellungnahme zitiert habe –, es sei wünschenswert, das Förderprodukt nicht nur auf Zinsen, sondern auch auf Tilgungen zu beziehen. Sie wissen, dass wir momentan ein bisschen darüber diskutieren, ob wir die Förderprodukte unter den Bedingungen des momentanen Zinsniveaus ausschließlich auf Zinsen beziehen sollen. Sie wissen vielleicht auch, dass es die SPD für notwendig hält, von Zuschussbedarfen auszugehen. Die Übernahme von Tilgungen wäre im Rahmen dessen, was in diesem Gesetz geregelt wird – über das KIP und die WIBank –, ein Schritt auf dem Weg, den ich eben beschrieben habe. Vielleicht könnten Sie noch einmal genauer ausführen, was das bedeutet: nicht nur Zinsen, sondern auch Tilgung.

Herr **Gerwing**: Erstens. Wie stehen wir zu den – ich nenne es einmal so – lokalen Betrachtungen? Wohnraumversorgungskonzepte oder örtliche Bündnisse für das Wohnen gibt es in verschiedenen Städten. Wir sehen es im Prinzip genauso wie Herr Thies: dass die Bedarfe und Anforderungen regional und teilweise auch lokal sehr unterschiedlich sind. Wir haben den Ballungsraum, wir haben die Mittelstädte, wir haben die Mittelstädte/Universitätsstädte, und wir haben den ländlichen Raum. Ein Wohnraumversorgungskonzept – wir plädieren durchaus für eine entsprechende Förderung – ist aus unserer Sicht eine Grundlage, um überhaupt Lösungsansätze zu finden.

Gießen ist eine Art Muster- oder Paradebeispiel. Aber auch in Nordhessen – im Landkreis Kassel – überlegt man sich das momentan. Wir beraten auch im Hinblick darauf, ob es sich lohnt bzw. sinnvoll ist, kommunale Wohnungsunternehmen zu gründen. In sehr vielen – auch in sehr kleinteiligen Gebieten – gibt es Ideen und Ansätze, die aber häufig verworfen werden, wenn man sich die wirtschaftliche Seite ein bisschen näher anschaut. Aber für all diese Problemlösungen ist die Bestimmung des lokalen Bedarfs – dazu dienen die Wohnraumversorgungskonzepte und die Analysen oder die lokalen Bündnisse – eine notwendige Grundlage.

Die zweite Frage bezog sich auf die Ausführungsbestimmungen im Rahmen dieser Umsetzungsrichtlinie, die das Fördergesetz erst bewertbar machen. Da geht es insbesondere um die Konditionen im Anschluss an den Zeitraum von 15 Jahren: Wie hoch ist der Zins? Es ist momentan nicht absehbar, wie sich der allgemeine Zinsmarkt entwickelt. Inwiefern treten konkrete Bindungen ein, die letztlich ebenfalls erst in den Förderbestimmungen umgesetzt werden? Wie flexibel ist man da – Stichwörter: mittelbare Belegung, Bindungstausch? Welche Instrumente kommen überhaupt zur Anwendung?

Auch wenn es schon im gesetzlichen Rahmen verankert sein müsste – ich habe in meinem Eingangsstatement vergessen, darauf hinzuweisen –: Letztlich ist es immer wünschenswert, dass nicht nur Zinsverbilligungen oder Zinsbezuschussungen geregelt werden, sondern dass es auch eine Zuschussförderung gibt; denn genau das ist der Ansatz, mit dem eine Förderung, die von den üblichen Marktkonditionen abweicht, am freien Markt das Prä erlangt. Ich denke, das ist ein Automatismus, der in nahezu allen Stellungnahmen gefordert wird.

Herr **Kremer**: Herr Gerwing, ergänzend dazu: Man muss ganz einfach sehen, im Moment ist Geld unheimlich leicht und zu unheimlich guten Konditionen zu bekommen. Das heißt, wenn man heute eine Wohnung oder ein Objekt finanzieren muss, bekommt man in einem Zeitraum von zehn Jahren vielleicht 1,2 Zinsen. Wenn man dagegenhält, dass man das Darlehen zu 0 % bekommt, sieht man, dass man eine Zinsdifferenz von 1,2 % hat. In der Vergangenheit – in den Hochzinsphasen oder in den Phasen, als die Zinsen höher waren – war diese Zinsdifferenz viel größer. Wegen dieser Zinsdifferenz war es lohnend, geförderten Wohnungsbau zu betreiben.

Eingangs habe ich gesagt, es wird sehr schwierig sein, mit negativen Zinsen zu arbeiten. Aber ersatzweise kann man andere Mittel zur Verfügung stellen. Wie gesagt, bei der KfW funktioniert es ganz gut; dort gibt es Tilgungszuschüsse oder andere Zuschüsse.

Erfahrungen mit der Vermietung auf der Grundlage des KIP: Wir haben 2016 Fördermittel für 111 Wohnungen und 2017 Fördermittel für 127 Wohnungen beantragt. Die Wohnungen, für die 2016 Fördermittel beantragt wurden, waren überwiegend für Haushalte mit geringem Einkommen gedacht. 2017 haben wir erstmals Fördermittel für Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen beantragt; diese Wohnungen kommen im

Laufe des Jahres auf den Markt. Ich weiß nicht, wie es funktioniert; ich habe noch keine Erfahrungen damit.

Wir haben aber – obwohl wir schon Anfragen hatten – bisher keine Bewerber für diese Wohnungen. Das hat mich ein bisschen erstaunt. Es kann durchaus daran liegen, dass diese Möglichkeit in der Öffentlichkeit gar nicht so bekannt wird. Ich sage es einmal so: Bei Mietinteressenten, die ein niedriges Einkommen haben, gibt es eine gewisse Kenntnis. Sie wissen, dass sie sich bei den Kommunen melden müssen. Für die Bezieher mittlerer Einkommen ist das dagegen noch ziemliches Neuland.

Abg. **Norbert Schmitt:** Ich kann mich dem anschließen. Aber eine kritische Frage habe ich doch: Warum soll das Land ein Zuschussprogramm auflegen, wenn doch die Fördermittel über das Zinsverbilligungsprogramm alle abgerufen worden sind? Herr Kremer, Sie haben in Ihrer Stellungnahme geschrieben, allein im Jahr 2016 seien in Wiesbaden 111 Wohnungen über das KIP finanziert worden. Warum soll Ihnen das Land noch einmal Geld nachschmeißen, wenn sie mit den KIP-Fördermitteln 111 Wohnungen gebaut haben?

Eine ähnliche Frage habe ich an Herrn Gerwing und an Herrn Hofmeister – nicht so konkret, sondern eher abstrakt –: Was würde sich aus Ihrer Sicht verbessern, wenn wir Zuschussmittel gäben?

Herr **Kremer:** Dazu möchte ich sagen: Die GWW ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die ihren Bürgern gegenüber selbstverständlich eine Verpflichtung hat – auch den Bürgern gegenüber, die so wenig Geld verdienen, dass sie auf geförderte Wohnungen angewiesen sind. Das heißt aber im Umkehrschluss nicht, dass es eine aus wirtschaftlichen Gründen getroffene Entscheidung ist, zu sagen: „Wir machen geförderten Wohnungsbau“, sondern es heißt ganz einfach, dass diese Verpflichtung besteht.

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft setzt sich nicht nur für die Leute ein, für die der geförderte Wohnungsbau gedacht ist, sondern es besteht die Verpflichtung, in dieser Stadt das Mietniveau insgesamt vertretbar zu halten. Man kann nicht alles auf einmal machen: in den Neubau investieren, auf dem Markt mit anderen konkurrieren, das Mietpreisniveau unten halten und beim geförderten Wohnungsbau etwas drauflegen. Das ist eine schwierige Sache; das bekommt man so nicht geregelt.

Herr **Gerwing:** Ich habe eingangs gesagt, dass dieses Förderinstrument ein Teil eines ganzen Instrumentenkastens ist, bei dem es um die Zuschussproblematik geht. Mittel aus diesem Programm werden abgerufen. Schauen Sie sich die Abrufzahlen bei Programmen der normalen Wohnraumförderung an; die lassen arg zu wünschen übrig.

Wenn ich das mit einem Instrumentenkasten vergleiche, denke ich, es nützt nichts, wenn ein Kasten leer ist, weil die Mittel abgerufen werden, während die anderen voll bleiben. Von daher ist ein Zuschuss generell ein Anreiz, vielleicht auch für Akteure, die bislang noch nicht so aktiv geworden sind. Das Programm richtet sich in erster Linie an Kommunen, die das dann über ihre kommunalen Wohnungsunternehmen weitergeben. Wir haben aber noch andere Player auf dem Markt. Wir haben Genossenschaften, und wir haben private Unternehmen, die durch eine Zuschussförderung ganz anders angeregt werden können, als es bisher der Fall war.

Herr **Thies**: Ich will noch einmal das Beispiel Gießen bringen. Erster Punkt. Wir sind erst in jüngster Zeit wieder in den sozialen Wohnungsbau eingestiegen. Das hat auch etwas mit der Frage zu tun, wo es dafür Flächen gibt und wie wir Grundstücke bekommen, die dafür geeignet sind. Damit stehen wir in einer Konkurrenz zu Investoren, die auch Grundstücke begehren. Erst seitdem wir über städtebauliche Verträge Quoten in Bebauungsgebieten festgelegt haben, sodass das mit den Grundstücken wieder geht, haben wir die Voraussetzung fürs Bauen geschaffen.

Zweitens. Die Stadt Gießen hat ein Förderprogramm aufgelegt mit einer Zuschussförderung bis zu 20.000 € – zusätzlich zu den Darlehen –, sodass wir bei der Bewilligungsmiete einen Mietpreis erzielen, der den 6,50-€-Korridor erlaubt. Dann kann die Bevölkerungsgruppe, die auf dieses Segment angewiesen ist, tatsächlich davon profitieren. Da ist eine Stadt wie Gießen, die unter den Rettungsschirm fällt – vielleicht bald nicht mehr –, ist mit 20.000 € mal 400 Wohnungen überfordert, auch in Konkurrenz zu den anderen Politikbereichen, z. B. zum Schulbau. Herr Abg. Möller wird das sicherlich wissen. Es wird eine Auseinandersetzung darum geführt, wie die öffentlichen Ressourcen eingesetzt werden. Deswegen ist es wichtig, dass der Staat – wer jetzt auch immer – das kompensiert, was die Stadt mit einer Zuschussförderung bis zu 20.000 € an Mitteln einsetzt, um die Mietpreise zu halten oder zu entwickeln, die der Bedarfsgruppe gerecht werden.

Herr **Hofmeister**: Wir haben einen unverändert hohen Bedarf an Sozialwohnungen, insbesondere in den großen Städten. Diese haben belegt, dass bestimmte Wohnungen aus den Mietpreis- und Belegungsbindungen gefallen sind und dass wir durch den Neubau bislang nur wenige Sozialwohnungen geschaffen haben. Aber der von uns gemeinsam in der „Allianz für Wohnen in Hessen“ festgestellte Bedarf soll gedeckt werden. Wir haben auch eine sinkende Zahl an Sozialwohnungen, die jährlich zur Wiedervermietung frei werden. Deshalb kann dieses Instrument, das die klassische Wohnraumförderung ergänzt, ein zusätzliches Angebot sein, um das zu befördern, nämlich den hohen Bedarf, den wir insbesondere in den großen Städten haben, zu decken. Aus diesem Grund ist das ein willkommenes Instrument, das die Städte begrüßen.

Abg. **Hildegard Förster-Heldmann**: Herr Thies, vielleicht können Sie meine Frage beantworten; denn Sie kennen auch die Darmstädter Verhältnisse ganz gut. Wir haben uns letzte Woche bei der Schader-Stiftung gesehen. Ich würde gern wissen, wie der Effekt insgesamt ist. Die Ministerin hat ein Paket geschnürt, das mehrere Maßnahmen enthält, die eine Wohnbauförderung speziell auch für sozialen und bezahlbaren Wohnraum darstellen. Wie ist der Effekt insgesamt? Würden Sie uns schildern, wie es noch vor ein paar Jahren war? Vielleicht können wir, wenn wir das miteinander vergleichen, sehen, wo es möglicherweise noch etwas nachzuordern gibt. Mich würde interessieren, von Ihrer Seite etwas über den Effekt dieser vielen Maßnahmen – Bauland-Offensive, Zuschüsse für sozialen und bezahlbaren Wohnraum – zu hören.

Herr **Thies**: Ich kann die Darmstädter Situation nicht im Detail beurteilen. Aber ich will es noch einmal an der Situation in Gießen festmachen: Die Lage hat sich in den letzten zehn bis 15 Jahren deutlich verändert. Das hat nicht nur mit den Flüchtlingen zu tun, sondern es ist insgesamt eine Veränderung in dieser Region festzustellen. Die Einwohnerzahl der Stadt Gießen ist von 72.000 auf mehr als 80.000 gestiegen. Da ist eine neue Bedarfslage entstanden, die vor zehn bis 15 Jahren nicht erkennbar war. Das muss man deutlich sagen.

Was ist in den letzten zehn Jahren passiert? In Gießen sind Investoren in die Gebiete gegangen und haben gebaut. Der Neubau von Sozialwohnungen kam in den letzten zehn Jahren nicht in Gang. Das ist jetzt aber notwendig, wie die Zahlen zeigen. Ich kann das für Gießen sagen: Bei der Wohnbau sind derzeit 1.500 Wohnungsbewerber – Haushalte, nicht Personen – gemeldet. 80 % der Wohnungsbewerber haben einen klassischen Wohnberechtigungsschein. Ich kann bestätigen, dass es überwiegend diese Leute sind, die kommen. Die Bezieher mittlerer Einkommen gehen erst gar nicht zur Wohnbau Gießen GmbH oder zur Stadt, um ihre Bedarfe anzumelden. Da gibt es sicherlich auch noch ein Delta, das zu schließen wäre.

Deswegen möchte ich sagen: Wir müssen für bestimmte Bedarfsgruppen spezifische Programmbestandteile machen. Aber diese 1.500 Wohnungsbewerber sind da. Wir haben, wie ich schon gesagt habe, auch einen Druck aus der Region: 30 % kommen aus den Umlandgemeinden. Da sagen wir in Gießen in Abstimmung mit der Stadt: Die bedient die Wohnbau Gießen GmbH nicht. Wir sind für die Bürger Giessens zuständig. Da wird Steueraufkommen generiert, und das wird eingesetzt. Das müssen die Umlandgemeinden schon machen. Jedenfalls üben wir dadurch indirekt Druck auf die Umlandgemeinden aus, dass sie wieder einsteigen. Nur müssen sie das freiwillig tun.

Es wird immer eine politische Debatte geben; die muss eigentlich in Gang gesetzt werden, damit das in der Region gemacht wird. Daher ist es für uns notwendig – so verstehe ich das staatliche Handeln –, dass Rahmenbedingungen geschaffen werden: damit in den Regionen das gemacht wird, was die Region von sich aus nicht sofort tut. Das ist der Impuls, der die Förderung ausmacht.

Jetzt müssen wir noch die Förderinstrumente prüfen. Ich sage nicht, dass die Förderinstrumente ungeeignet sind. Aber es bedarf einer Neujustierung, damit die spezifischen Bedarfe, die ich hier mehrfach beschrieben habe, sach- und fachgerecht und auch zielgerichtet gedeckt werden. Darum geht es eigentlich. Das ist in Darmstadt auch ein Rahmen, den man da hat und der dort berücksichtigt werden muss.

(Abg. Hildegard Förster-Heldmann: Es gibt auch noch andere Städte!)

Das kann man in jeder Stadt und in jedem Dorf machen: sich anschauen, wie der spezifische Rahmen aussieht. Deshalb plädiere ich für diese etwas differenzierte Betrachtung, wie sie in diesen Wohnraumversorgungskonzepten zum Tragen kommt. Herr Gerwing, darüber gab es in der Vergangenheit durchaus eine Debatte mit dem Verband: Wollen wir die Wohnraumversorgungskonzepte als Grundlage für die Förderung betrachten? Ich plädiere schon lange dafür. Ich denke, das sollte man wieder mehr tun.

Herr **Lipka**: Ich habe eben schon Ausführungen zu unserer schriftlichen Stellungnahme gemacht. Ganz kurz zum Hintergrund: Unsere Unternehmen, überwiegend Bauträger und Projektentwickler, errichten etwa 50 % der Wohnungsneubauten in Deutschland. Das heißt, gerade im Bereich des Wohnungsneubaus sind unsere Unternehmen maßgebliche Player des Marktes. Das gilt in entsprechendem Umfang auch für Hessen.

Ich will nicht all die Punkte aufgreifen, die wir schon in der schriftlichen Stellungnahme dargestellt haben. Wir haben uns in der Stellungnahme auf den Entwurf eines Wohnrauminvestitionsprogrammgesetzes beschränkt. Aus der Diskussion wird aber deutlich, dass es hier eigentlich auch um die Frage geht: Wie wird das Wohnraumförderpro-



gramm des Landes als Rahmenbedingung hierzu gestrickt? Das ist der entscheidende Maßstab.

Ich glaube, es ist wichtig – da möchte ich das von Herrn Hofmeister in seinem Beitrag Gesagte aufgreifen –, dass man die Potenziale privater Investoren in diesem Segment anders nutzt. Das haben andere Bundesländer schon erkannt. Es ist nämlich so, dass die Kapazitäten einzelner kommunaler Wohnbaugesellschaften allein nicht ausreichen. Deshalb sollten – wie es in der Vergangenheit schon möglich war – auch private Investoren in dieses Segment investieren können, wenn sie attraktive Bedingungen vorfinden. Unsere Unternehmen können diesen Bereich aber nur dann zu wirtschaftlichen Bedingungen bedienen, wenn in diesem Betätigungsfeld entsprechende Förderprogramme zur Verfügung stehen, die es ermöglichen, die Bedingungen aus dem Wettbewerb um Grundstücke und den bei einer Baumaßnahme immer häufiger geforderten Anteil an sozial gefördertem Wohnraum überhaupt zu erfüllen.

Eine Förderung in Form eines Zuschusses ist bereits vorgeschlagen worden. Wenn man die tatsächlich vorhandenen Potenziale schätzen will, dann kann man ein Stück weit auf das Land Rheinland-Pfalz verweisen. Rheinland-Pfalz setzt seit 2016 auch in der Wohnraumförderung durch Private eine Zuschussvariante um, die dazu führt, dass ein Investor – nicht der Bauträger! –, z. B. ein Handwerker oder ein Freiberufler, eine private Wohnung zur Altersvorsorge erwirbt und diese dem sozial geförderten Wohnungsbau unterwirft. Um das für den Investor attraktiv zu machen, wird die Wohnung über einen Zuschuss gefördert, sodass er die reduzierten Mieteinnahmen zumindest anteilig ausgeglichen bekommt. Mit diesem Modell können größere Potenziale abgerufen werden.

Das Grundproblem ist – auch bei der heutigen Diskussion über den Entwurf eines Wohnrauminvestitionsprogrammgesetzes –, dass wir, wenn wir über kommunal ersetzende Maßnahmenträger reden, im Moment nur an Gesellschaften mit kommunaler Beteiligung denken. Es gibt aber auch bei privaten Investoren Potenziale. Diese gilt es zu nutzen und sinnvoll einzubinden – bedarfsgemäß und selbstverständlich im Rahmen eines Wohnraumförderprogramms des Landes.

Frau **Dizinger**: Wir begrüßen grundsätzlich den Gesetzentwurf der Landesregierung. Dieser ist aus unserer Sicht allerdings als nicht ausreichend zu bewerten. Wenn sich Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer entscheiden, z. B. aus beruflichen Gründen in die Region Rhein-Main zu ziehen, haben sie erhebliche Probleme, Wohnraum zu finden. Den Gesetzentwurf sehen wir in dieser Hinsicht nur als einen Tropfen auf einen heißen Stein. Jahrelang wurde in diesem Bereich nicht genügend unternommen. Jetzt stehen wir im Prinzip vor den negativen Folgen und Wirkungen dieser Politik.

Wir vom DGB – unsere Stellungnahme liegt Ihnen schriftlich vor – sagen: Pro Jahr brauchen wir 10.000 Sozialwohnungen zusätzlich, um den Bedarf überhaupt zu decken. Hierbei sind natürlich die Rahmenbedingungen relevant, wie in unserer Stellungnahme angesprochen. Das betrifft insbesondere das Hessische Wohnraumfördergesetz. Um dauerhaft sozial bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist es notwendig, durch eine Novellierung dieses Gesetzes die Bindungsdauer von Sozialwohnungen mindestens deutlich auszuweiten, am besten sogar keine Befristung festzulegen.

Wir sprechen uns in unserer Stellungnahme auch dafür aus, dass das Land stärker auf eine Zuschussförderung übergeht. Auch dieser Punkt war bereits Thema; dazu will ich jetzt nichts weiter ausführen.

Herr **Dr. Krapp**: Auch wenn wir nicht zu der Gruppe derer gehören, die Wohnungen bauen, sondern als Forschungseinrichtung des Landes Hessen einen anderen Zugang zu dem Thema haben, möchte ich ganz allgemein etwas zum Thema Wohnraumförderung sagen, was hier noch nicht so sehr betont wurde.

Neben der in der Begründung des Gesetzentwurfs genannten Zieldimension, einen Beitrag zu leisten, in sehr angespannten Wohnungsmärkten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat die Wohnraumförderung über die Belegungsbindung eine weitere wichtige Funktion, nämlich Zielgruppen zu versorgen, die nicht allein aus monetären Gründen Schwierigkeiten bei der Versorgung mit Wohnraum haben. Insofern ist eine Wohnraumförderung eben nicht nur in den Ballungsräumen wichtig, sondern sie ist auch in weniger oder in nicht angespannten Wohnungsmärkten relevant. Deswegen ist es aus der Sicht des IWU zu begrüßen, dass die Fördermittel stabilisiert werden sollen.

Gleichwohl muss man sich klarmachen, dass sich die grundsätzlichen Schwierigkeiten und Probleme der Wohnraumförderung etwa daran darstellen, dass es unklare Zielvorstellungen davon gibt, wer letztendlich von der Förderung profitieren soll. Welche Gruppen sollen auf kommunaler Ebene eigentlich profitieren? Wie viele Sozialwohnungen brauchen wir letztendlich? Hier gibt es sehr viel Unklarheit.

Selbstverständlich ist aber klar, dass die Bereitstellung von Mitteln nur ein Teil der Lösung sein kann und dass insbesondere die kommunale Ebene mit ihren Handlungs- und Planungsspielräumen gefragt ist. Ein ganz zentrales Stichwort ist hier die Flächenmobilisierung. Der nicht ganz so rosige Mittelabruf liegt natürlich auch daran, dass teilweise nicht ausreichend Flächen bereitgestellt werden. Vor diesem Hintergrund führen höhere Einkommensgrenzen im Rahmen der Förderrichtlinien nur dazu, dass der Kreis derer, die in sozial geförderte Wohnungen einziehen dürften, zwar größer wird, die Zahl der Wohnungen aber nicht. Insofern wird das in der Literatur sehr spitz als „Lotteriefekt“ beschrieben. Die Anpassung der Einkommensgrenzen hilft an der Stelle also nicht weiter.

Zu weiteren Problemen, z. B. die Attraktivität der Förderung, möchte ich an dieser Stelle nichts weiter ausführen; darüber wurde schon gesprochen.

Konkret auf den Gesetzentwurf bezogen ist zu sagen, dass aus der Sicht des IWU eine zielgerichtete Schwerpunktsetzung auf gesetzlicher Ebene noch nicht deutlich genug erkennbar ist. Herr Gerwing hat schon betont, dass auf der Ebene der Förderrichtlinien konkretisiert werden muss, wie eine effektive und effiziente Allokation der Fördermittel aussehen kann. Die zentralen Punkte – auch das wurde schon gesagt – scheinen uns eine bedarfsorientierte Förderung und die Erarbeitung von Wohnraumversorgungskonzepten zu sein, die den Nachweis führen, dass hier Bedarfe bestehen.

Ein weiterer Aspekt, der schon angeklungen ist, ist die Frage, ob zu den Förderungen im Rahmen des geplanten Gesetzes ein paralleles Förderprogramm weitergeführt wird und inwiefern eine Parallelstruktur zu dem allgemeinen Förderungssystem gemäß der Förderungsrichtlinien, die momentan in Überarbeitung sind, notwendig ist. Es gibt bereits jetzt gewisse Überlappungen und Konkurrenzen bei den Programmen. Diese Frage haben auch wir uns gestellt.

Herr **Hessenauer**: Ich verweise zunächst auf unsere Stellungnahme, die wir schriftlich abgegeben haben.

Ich will meine Ausführungen ausdrücklich auf den Gesetzentwurf beschränken, obwohl es eine Menge zu diskutieren gäbe. Wir haben das gerade bei der Stellungnahme des IWU gehört.

Wir sagen: Wenn Geld zur Verfügung gestellt wird, ist das immer gut. Wenn es aber als Darlehen zur Verfügung gestellt wird, dann relativiert sich diese Aussage, wenn man die derzeitigen Zinskonditionen bei Bauvorhaben betrachtet und feststellt – ich habe mir das Vergnügen gemacht, mir das am Wochenende in der „FAZ“ anzuschauen –: Man bekommt als normaler Sterblicher für ein Darlehen bei einer Bindung auf 20 Jahre Zinsen in Höhe von 2 %. – Die Frage ist, ob es für einen kommunalen Investor dann noch attraktiv ist, diese Mittel in Anspruch zu nehmen, wenn er nicht weiß, wie die Förderrichtlinien aussehen, die – im Verhältnis zu der Frage der Finanzierung – das größere Hemmnis sein können. Deshalb ist unser Petitum, von Darlehen auf Zuschüsse umzusteigen, und zwar aus den Gründen, die Herr Lipka angeführt hat, mit dem ich sonst nicht immer einer Meinung bin. Das heißt: Zuschussmaßnahmen für die Schaffung preiswerten Wohnraums sind viel wichtiger als Darlehen, von denen man nicht weiß, wie die Zinskonditionen aussehen.

Zweitens. 15 Jahre Zinsfreiheit sind ganz gut – wobei ich meine, dass es auch eine Tilgungsfreiheit für mehrere Jahre geben müsste. Das wäre jedenfalls besser und ein kleiner Schritt hin zu einer Zuschussregelung. Aber ab dem 16. Jahr trifft die Kommunen – oder die, die das Darlehen zurückzahlen haben – die volle Belastung. Wenn eine entsprechende Zinslast zu tragen ist, ist es in der Regel so, dass diese Belastung weitergegeben wird. Das Land kann sich aber einen schlanken Fuß machen, weil es von der Erhöhung der Zinsen und den damit einhergehenden Schwierigkeiten nicht mehr betroffen ist. Das ist ein Umstand, der uns ein bisschen stört.

Unser Petitum ist, auf eine Zuschussförderung umzustellen oder, wenn es bei einer Darlehensförderung bleibt, eine Zinsfreiheit über das 15. Jahr hinaus vorzusehen. Außerdem sollte man über die Frage nachdenken, wie man eine Tilgungsfreiheit darstellen kann. Das wollte ich zu dem Gesetzentwurf sagen. Die anderen Fragen diskutieren wir an anderer Stelle intensiv.

**Vorsitzender:** Ist noch ein Anzuhörender im Raum, der noch nicht die Möglichkeit hatte, vorzutragen? – Das ist nicht der Fall. Dann darf ich die Damen und Herren Abgeordneten bitten, Fragen zu stellen.

Abg. **Martina Feldmayer:** Ich beziehe mich auf die Einlassungen von Frau Dizinger vom DGB, die eine sehr weitgehende Forderung erhoben hat, nämlich dass die Bindungsfristen aufgehoben werden, sodass man auf immer gebundene Wohnungen hat. Das hat sicherlich seinen Charme, denn dann muss man nicht dauernd Sozialwohnungen „hinterherbauen“. Die andere Frage ist, ob es für kommunale Wohnungsunternehmen oder private Investoren dann überhaupt noch attraktiv ist, sozialen Wohnungsbau zu betreiben. In diese Richtung gibt es, glaube ich, einige Fragen. Herr Lipka und Herr Hofmeister, deswegen würde mich interessieren, ob Sie sich schon einmal Gedanken über die Frage gemacht haben, ob man die Bindungsfristen komplett aufheben könnte, ob es für die von Ihnen Vertretenen dann noch attraktiv wäre, sozialen Wohnungsbau zu betreiben, oder unter welchen Bedingungen dies möglich wäre.

Ich habe häufiger vernommen, dass das geplante Programm nicht so attraktiv sei, weil es keine Zuschüsse gibt. Wir haben durchaus Landesprogramme, aus denen es Zuschüs-

se gibt. Das KIP, das Vorgängerprogramm, ist aber besser als diese Programme angenommen worden. Anscheinend ist es doch attraktiver und flexibler als die Programme, bei denen es Zuschüsse gibt. Daher sehe ich durchaus einen Widerspruch in der Argumentation. Vielleicht mag der eine oder andere diesen Widerspruch auflösen.

Abg. **Marjana Schott:** Ich würde Herrn Hessenauer gern fragen: Sie haben in Ihrer schriftlichen Stellungnahme geschrieben, dass preisgünstige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können, dass dieses Angebot deutlich erhöht werden müsste. Können Sie das ein bisschen genauer beschreiben? „Deutlich erhöht“ kann viel heißen.

Abg. **Michael Siebel:** Ich habe einige Fragen an Herrn Krapp. Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme – ich zitiere –: „Zudem kann die alleinige Bereitstellung von Fördermitteln die Erreichung der gesetzten wohnungspolitischen Ziele nicht sicherstellen.“ Das ist vielleicht eine Teilantwort auf das, was Frau Feldmayer eben sagte.

Sie führen auch aus, dass eine Verankerung von Investitionszuschüssen – parallel zu oder anstelle zinsgünstiger Darlehen – zu diskutieren wäre. Wenn man das machte, wäre die Frage geklärt, die Sie in Ihrer Stellungnahme gestellt haben, warum eigentlich eine neu gesetzliche Grundlage geschaffen werden muss. Dann müsste man das allerdings umformulieren und sagen: Wir unterstützen auch die Darlehenstilgung. – Halten Sie dieses vor dem Hintergrund Ihrer gutachterlichen und rechtlichen Reflexion für machbar? Könnte das geplante Gesetz die Möglichkeit umfassen, in die Finanzierung durch die WIBank auch eine Unterstützung der Tilgungsleistungen einzubeziehen? – Herr Thies und andere haben argumentiert, dass das als eine staatliche Aufgabe definiert sei – „staatlich“ im Sinne von „hessenstaatlich“. Diese Aufgabe haben wir über das Wohnraumförderungsgesetz definiert; deshalb ist es eine staatliche Angelegenheit. Halten Sie das im Rahmen des vorgeschlagenen Gesetzes für machbar und vertretbar? – Vielleicht noch etwas Tröstliches: Auch uns liegen die Richtlinien, die Sie auf Seite 1, letzter Absatz, anmahnen, nicht vor. Das heißt, wir diskutieren, genauso im Nebel stochernd, wie Sie es zum Ausdruck gebracht haben.

Ich habe eine Frage an Herrn Hessenauer. Sie haben in Ihrer Stellungnahme und in Ihrem mündlichen Vortrag dafür plädiert, die Übernahme der Zinsen durch das Land auf die gesamte Laufzeit des Darlehens auszuweiten, nicht auf die ersten 15 Jahre zu beschränken. Eigentlich müsste ich die Landesregierung fragen – das darf ich aber nicht, weil wir in einer Anhörung sind –, was das letztendlich monetär bedeuten würde. Daher an Sie, Herr Hessenauer, Sie sind Jurist, die Frage, ob es rechtlich möglich wäre, in den Gesetzentwurf, über den wir heute diskutieren, eine Übernahme von Tilgungsverpflichtungen einzubauen. Könnte und sollte das geschehen? Wie bewerten sie das?

Herr **Hofmeister:** Ich bin gefragt worden, ob sich die Städte Gedanken über die Verlängerung der Belegungsbindungen gemacht haben. Ja, das haben wir im Rahmen der Evaluation der Mietwohnungsbau-Förderrichtlinie getan. Damals haben sich die Städte darauf verständigt, dass wir eine Verlängerung der Belegungsbindung – derzeit 20 Jahre – für erforderlich halten. Insbesondere bei den Städten bestand der Wunsch nach größerer Flexibilität bei der Vereinbarung der Bindungsdauer.

In diesem Rahmen haben wir auch über die Nachwirkungsfrist gesprochen, die ebenfalls als zu kurz bewertet wurde; denn nach der Verkürzung der Frist von zehn auf fünf Jahre wurden in großem Umfang Förderdarlehen abgelöst. Damit wird der Rückgang

kommunaler Belegungsrechte weiter beschleunigt. Das Problem ist, dass diese Frist in einem anderen Gesetz geregelt ist, nämlich im Hessischen Wohnraumfördergesetz. Daher müsste im Grunde genommen das Wohnraumfördergesetz geändert werden.

Also: Wir haben uns Gedanken gemacht, und die Städte waren für mehr Flexibilität.

Herr **Hessenauer**: Zunächst beantworte ich eine Frage, die mir nicht gestellt worden ist. Frau Feldmayer hat die Verlängerung der Belegungsbindungen angesprochen. Ich darf darauf verweisen, dass die Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN über ein Papier diskutiert, das sich mit der Neuen Gemeinnützigkeit beschäftigt, in deren Rahmen die Belegungsbindungen vollständig aufgehoben werden. Das heißt, das Thema ist derzeit über das Stichwort Neue Gemeinnützigkeit in der Diskussion.

Ich möchte mich den Ergebnissen der Überlegungen, zu denen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Rahmen ihrer Diskussion gekommen ist, gern anschließen. Dann hätten wir das Problem des Auslaufens von Belegungsbindungen nicht mehr. Das wird ja unter dem Stichwort „österreichische“ bzw. „Wiener“ Verhältnisse diskutiert. Da ist noch vieles zu diskutieren. Ich denke, irgendwann werden wir uns über dieses Thema länger auseinandersetzen.

Zur Frage des Bedarfs: Ich habe mich auf die Begründung des Gesetzentwurfs unter Buchstabe A, zweiter Absatz, bezogen. Da stehen eigentlich schon die Zahlen, die notwendig sind, um das zu begründen. Daher brauche ich keine eigenen Erklärungen abzugeben; der Gesetzgeber hat gesehen, dass es einen Bedarf gibt und wie groß er ist.

Herr **Lipka**: Frau Feldmayer, Sie haben das Thema Bindungsfristen angesprochen. Ich will Folgendes dazu ausführen. Der immobilienwirtschaftliche Markt ist nicht homogen. Es gibt ganz unterschiedliche Player. Das größte Missverständnis, das wir bei der Gestaltung von Gesetzen immer wieder feststellen, ist, dass man die Fördermittel und die gesetzlichen Vorgaben im Moment auf eine bestimmte Struktur von Unternehmen ausrichtet. Das sind beim sozial geförderten Wohnungsbau in erster Linie kommunale Unternehmen, weil viele von ihnen laut ihrer Satzung gegründet wurden, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen.

Wenn wir insbesondere auch private Investoren mobilisieren wollen – in den Sechzigerjahren haben schon einmal sehr viele Private einen Teil des sozial geförderten Wohnungsbaus übernommen und darin investiert –, dann muss man ganz andere Strukturen einziehen. Private, Personen wie Sie oder ich, die Geld in Form einer Eigentumswohnung anlegen wollen, verfügen in der Regel nicht über die Kompetenzen, die z. B. Gesellschaften haben, die Hunderte solcher Wohnungen verwaltet oder vermietet und natürlich auch ganz andere Zielsetzungen haben. Private habe vielleicht zu einem bestimmten Zeitpunkt die Möglichkeit, Geld zu investieren, bekommen über eine Zuschussvariante eine wirtschaftlich interessante Variante angeboten und sind dann bereit, einem sozialen Ziel, dem Bau sozial geförderter Wohnungen, beizutreten.

Das führt für mich zu folgender Forderung. Wir brauchen eine Flexibilisierung – so, wie es Herr Hofmeister angesprochen hat. Flexibilisierung bedeutet aber, auch kurze Fristen anzubieten, weil private Investoren nur kürzere Fristen attraktiv finden werden. Sie werden zweitens in der derzeitigen Finanzsituation überwiegend nur die Zuschussvariante attraktiv finden, weil man nur dann einen direkten finanziellen Rückfluss hat und innerhalb der individuellen Lebensdauer einen gewissen wirtschaftlichen Erfolg erzielen kann.

Wir brauchen Förderinstrumente auch für Private, denn sonst ist ein Wettbewerb um Grundstücke für diese Mitbewerber nicht wirklich möglich, da immer mehr Kommunen auch in städtebaulichen Verträgen bestimmte Quoten einfordern. Warum ist das gesellschaftlich notwendig? Weil unsere Unternehmen riesige Potenziale und Kapazitäten bereithalten. Ohne auch deren Kapazitäten zu nutzen, wird dieser Teil der Förderung am Ende nicht wirklich funktionieren. Deswegen muss man die Komplexität der Sache wahrnehmen und ihr mit verschiedenen Instrumenten und unterschiedlichen Fördermitteln gerecht werden.

Herr **Dr. Krapp**: Zu der Rückfrage, ob das Förderprogramm in einem gesonderten Gesetz angelegt werden muss, kann ich aus juristischer Kompetenz heraus nichts sagen. Es ging mir eher um die Anmerkung, das Programm aus steuerungstechnischer Perspektive etwas offener zu halten. Es soll Wohnraumförderung betrieben werden. Warum wird sie nicht in dem bestehenden Wohnraumförderrahmen verankert, der bereits besteht? Es gibt selbstverständlich Unterschiede zu den Inhalten der bisher vorliegenden Richtlinien, z. B. die besondere Betonung der Unterbringung von Flüchtlingen, den eingeschränkten Adressatenkreis der Darlehensnehmern und den Wegfall der Kofinanzierung. Wenn aber keine grundlegend abweichenden Zielsetzungen verfolgt werden, dann stellt sich für uns die Frage, warum das nicht stärker in das bestehende System eingebettet wird.

Herr **Kremer**: Ich möchte noch etwas zu den Förderlaufzeiten sagen. Die Förderrichtlinien wurden im Laufe der letzten Jahre mehrmals geändert. Auch „unbeschränkte Laufzeiten“ sind eigentlich kein neues Thema, sondern es gab sie schon einmal. Zumindest hat man damals die Laufzeiten auf so viele Jahre verlängert, wie man dachte, dass eine Immobilie hält. Wir haben noch viele geförderte Wohnungen im Bestand, die Restlaufzeiten von 70 oder 80 Jahren haben. Das heißt, man ist damals von einem Lebenszyklus einer Wohnung von etwa 100 Jahre ausgegangen. Man muss aber sehen, dass das heute nicht mehr der Fall ist. Daher muss man einen vertretbaren „Exit“ aus einer Immobilie ermöglichen, etwa dann, wenn z. B. in größerem Umfang Sanierungen notwendig werden oder man ein Haus völlig umgestalten oder abreißen muss. Gegen längere Förderlaufzeiten habe ich nichts, aber der Zeitraum muss realistisch sein.

Abg. **Hildegard Förster-Heldmann**: Wir haben jetzt schon eine ganze Menge zu den Bindungsfristen gehört. Ich finde es hoch interessant, wie weit da die Einschätzungen auseinandergehen.

Herr Krapp, ich gehe davon aus, dass Sie nicht im Nebel stochern wie meine Kollegen auf der SPD-Seite. Ich möchte von Ihnen wissen, weil Sie in Ihrem ersten Redebeitrag davon gesprochen haben – –

(Abg. Norbert Schmitt: Was soll das?)

– Das war nur eine Bemerkung auf das, was Herr Siebel gesagt hat. Er sagte: Wir stochern im Nebel.

(Abg. Norbert Schmitt: Nein! Wir lassen Ihnen solche Frechheiten nicht mehr durchgehen!)

Stellv. Vors. Abg. **Ulrich Caspar**: Sie können sich anschließend beschweren. – Frau Abgeordnete, Sie haben jetzt das Wort.

Abg. **Hildegard Förster-Heldmann**: Noch einmal von vorne: Ich habe Herrn Siebel zitiert, mehr nicht. Wenn ich ihn nicht richtig zitiert habe, dann nehme ich das, was ich gesagt habe, zurück.

Herr Krapp, Sie haben in Ihrem ersten Redebeitrag von „Konkurrenzen in den Förderprogrammen“ gesprochen. Sie haben eben versucht, das ein bisschen deutlicher zu machen. Mir ist es aber noch nicht ganz klar geworden. Das Land kann mit umfassenden Förderprogrammen – das KIP ist ein Teil der Maßnahmen – für die Landkreise und Kommunen quasi Impulse schaffen, verstärkt in den Wohnungsbau einzusteigen. Dieser lag ja in den Jahren zuvor ziemlich brach. Jetzt hat man mehrere Maßnahmen, und heute sprechen wir über eine dieser vielen Maßnahmen. Ich würde von Ihnen gerne wissen, was Sie mit „Konkurrenzen“ gemeint haben.

Ich hätte von Ihnen als Wissenschaftler außerdem gerne gewusst, wie Sie die Möglichkeit sehen – wir haben ja vorhin über den ländlichen Raum gesprochen –, seitens der Politik Anreize jenseits der Gewährung finanzieller Mittel zu schaffen. Das Land kann ja nicht selbst bauen; das müssen die Kommunen vor Ort machen. Was sagen Sie als Wissenschaftler dazu?

Abg. **Martina Feldmayer**: Herr Hessenauer, Sie haben recht: Darüber wird bei uns diskutiert. Deshalb interessiert mich, wie hier die Meinungen dazu sind, denn das ist durchaus ein Thema, das Möglichkeiten bietet. Allerdings ging es bei dem in der Bundestagsfraktion diskutierten Modell, soweit ich weiß, um Steuervorteile bzw. -nachteile, die ausgeglichen werden müssen, und weitere solcher Fragen. Von daher ist das eine andere Geschichte.

Herr Hofmeister, ich habe Sie so verstanden: Der Hessische Städtetag sagt, eine Bindefrist von 20 Jahren ist okay. Ich habe aus Ihren Ausführungen aber nicht herausgehört, dass die Bindungsdauer unendlich lang sein sollte. Ich möchte einfach noch einmal wissen, wie sich die Städte an der Stelle positioniert haben.

Abg. **Michael Siebel**: Frau Kollegin Förster-Heldmann, in der Geschäftsordnung der Hessischen Landesregierung ist festgelegt, dass Verordnungen und Ausführungsbestimmungen nicht Gegenstände von Anhörungen des Hessischen Landtags sein dürfen – anders, als das bei Gesetzen der Fall ist. Ich fände es aber sehr vorteilhaft – das ist in Stadtstaaten der Fall, z. B. in Hamburg –, mit der Landesregierung auch über die Verordnung reden zu können, von der der Städtetag jetzt Kenntnis erhalten hat. Auch solche Vorlagen sollten Gegenstand von Anhörungen werden können. Insofern haben Sie nicht richtig zitiert. Ich stochere zwar im Nebel, aber das liegt an diesem Strukturelement.

Herr **Thies**: Ich möchte an die Ausführungen von Herrn Hessenauer zu dauerhaften Belegungsbindungen anknüpfen. Ich glaube, es kommt darauf an, dass wir vor Ort, in den Kommunen, fachlich kompetente und gut ausgestattete Wohnungsunternehmen haben, die ein sozial geschütztes Segment als Teilmarkt vorhalten können. Das ist ein wich-

tiges Ziel, und man muss darüber reden, wie das bedarfsgerecht in den Regionen organisiert werden kann, wo es nötig ist.

Ich nehme für Gießen in Anspruch, dass wir ein am Gemeinwohl orientiertes, gemeinnütziges Unternehmen sind und dass wir das auch weiterhin sein wollen. Um das tun zu können, sind gewisse Bedingungen erforderlich. Die Kommune muss uns ordentlich ausstatten, die Gewinnabführungen sollten sich im Rahmen halten, damit wir eine ökonomische Basis dafür haben, vernünftige und sozial ausgewogene Mietpreise zu erheben, und die staatlichen Förderkonzepte dürfen keine Effekte auslösen, die dieses Ziel gefährden. Das ist vom Grundsatz her gesehen das, um was es hier geht. Daher prüfen wir auch die jetzt vorgeschlagenen Fördermöglichkeiten darauf, ob sie uns überfordern oder weiterhin in die Lage versetzen, unseren Auftrag zu erfüllen.

Zu dem Kollegen von der freien Bauträgerschaft muss ich sagen: Für uns ist nicht die Renditeerwartung das Entscheidende, sondern die Finanzierung muss auskömmlich sein. Im Gegenzug leisten wir soziale Daseinsvorsorge in der Stadt oder in der Region. Die Mixtur aus finanzieller Ausstattung der Unternehmen und Fördermöglichkeiten in der Bestandssanierung und in der Förderung des sozialen Wohnungsbaus muss stimmen, sonst wird das Ziel nicht erreicht. Unter diesem Blickwinkel würde ich diesen Gesetzentwurf und die bestehenden Gesetze prüfen.

Dann erhebt sich nicht die Frage nach einer dauerhaften Bindung; wie man die Bindung handhaben will, kann man mit der Kommune vereinbaren. In Gießen stellen wir fast den gesamten Wohnungsbestand der sozialen Daseinsvorsorge zur Verfügung, ob die Wohnungen noch in rechtlicher Bindung sind oder nicht, und unterwerfen uns – das ist das Entscheidende – einer Registrier- und Vergaberichtlinie, die soziale Versorgungsziele beinhaltet. Ich glaube, die kommunalen Unternehmen sind dafür prädestiniert, das zu erfüllen. Ich bin skeptisch, ob das auch die freien Wohnungsanbieter so machen, denn jede Bindung führt natürlich zu einer Minderung der Rendite, und das führt zu den Fragen, die wir hier diskutieren, was dauerhafte Bindungen angeht.

Herr **Dr. Krapp**: Es wurde eine Frage nach den Konkurrenzen zwischen den einzelnen Programmen gestellt. In der Anhörung wurde schon mehrfach angesprochen, dass teilweise aus den regulären Förderprogrammen in das KIP hinübergewechselt wurde. Hier besteht also ein Konkurrenzverhältnis zwischen Programmen, sodass man sich, steuerungstechnisch gesehen, fragen kann, ob das eigentlich wünschenswert ist. Ist es für die Erreichung eines Förderungs- oder Steuerungsziels besser, wenn dezidiert nur ein Programm greift, oder ist das Hin- und Herspringen, der Vergleich von Programmen, für die Investoren hilfreicher? Das ist mit meinen Anmerkungen zu der Konkurrenzsituation gemeint. Auch im Wohnraumförderungsbericht ist punktuell ausgewiesen, dass eine solche Konkurrenzsituation besteht.

Zu der Frage, was das Land tun kann, um die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, dass mehr geförderter Wohnraum gebaut wird: Da sind die Möglichkeiten ein Stück weit begrenzt. Einerseits sind natürlich entsprechende Finanzierungsbedingungen zu schaffen. Es wurde ja schon darüber diskutiert, ob Zuschüsse erforderlich sind oder nicht. Zum anderen sind die prozeduralen Rahmenbedingungen zu betrachten, z. B. die Anforderungen im Falle einer Förderung. Außerdem könnte man das Verfahren verschlanken. Herr Hofmeister hat das vorhin angesprochen.

Neben diesen Rahmenbedingungen kann eine Begleitung eine Rolle spielen, wenn es darum geht, lokales Wissen und Know-how aufzubauen sowie die interkommunale Ko-



operationen zu fördern. Hierzu wurde angeregt, ein Förderprogramm aufzulegen, das die Kommunen in die Lage versetzt, sich über die Wohnungsmarktverhältnisse vor Ort klarer zu werden, wenn sie an knappen Ressourcen scheitern. Das sind mögliche Rahmenseetzungen, die das Land vornehmen kann.

Herr **Hofmeister**: Frau Feldmayer, Sie haben nach der Position des Städtetags gefragt. Es geht nicht um die Bindungsfrist von 20 Jahren, die derzeit gilt, sondern den Kommunen geht es um mehr Flexibilität, um bei den jeweiligen Vorhaben entsprechende Bindungsdauern vereinbaren zu können. Wir haben ja gehört, welche unterschiedlichen Vorhaben es gibt. Diese Form der Flexibilität haben wir derzeit nicht, aber sie wird von den Kommunen angestrebt.

Herr **Hessenauer**: Ich will Herrn Thies an einer Stelle ein bisschen widersprechen, weil ich da ein gebranntes Kind bin. Die Frage, ob sich ein Unternehmen, insbesondere ein kommunales Unternehmen, nach dem Auslaufen der Bindung „anständig“ verhält, ist eine Sache, die die Kommune und das Unternehmen miteinander ausmachen müssen. Wir haben in der Vergangenheit aber auch erlebt, dass sich Kommunen, aus welchen Gründen auch immer, ihrer Wohnungsunternehmen entledigt haben. Daher ist die Frage, was nach dem Auslaufen der Bindung mit den Mietpreisen passiert, etwas anderes, als wenn man kraft Gesetzes dauerhafte Bindungen hat. Das sind zwei Paar Schuhe. Ich weiß, dass sich sowohl die Wiesbadener als auch die Gießener Unternehmen da verpflichtet fühlen, aber das ist eine freiwillige Maßnahme, die sich von einer gesetzlichen Bindung unterscheidet.

Frau Feldmayer, auch der Mieterbund hat sich Gedanken über die Neue Gemeinnützigkeit gemacht. Dabei sind die Steuern und die Bindungsdauer zwei Punkte in einer Menge von Punkten, über die diskutiert werden muss, wenn man über die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit diskutiert. Das Thema Bindung ist aber einer der zentralen Punkte. Die Mietpreisbindung und die Belegungsbindung sind Dinge, über die es zu diskutieren gilt, wenn man über das Modell Neue Gemeinnützigkeit redet.

Herr **Lipka**: Den Beitrag von Herrn Hessenauer möchte ich an einem Punkt aufgreifen. Sie definieren Angebote an Wohnraum nur über kommunale Wohnungsbaugesellschaften und deren Verhalten nach dem Auslaufen der Bindung. Das veranlasst mich, auf Folgendes hinzuweisen. Das IWU-Institut hat 2015 eine Untersuchung gemacht und festgestellt, dass die privaten Investoren die größten Anbieter auf dem Mietwohnungsmarkt sind. 66 % der angebotenen Mietwohnungen werden von privaten Kleininvestoren angeboten. Dieses Verhältnis sollten wir bei der Diskussion nicht aus den Augen verlieren. Es sind eben nicht nur die kommunalen Unternehmen, die man hier einbinden muss. Ich habe vorhin auf die Potenziale Privater in Bezug auf Bauvorhaben hingewiesen. Daher benötigen die verschiedenen Akteure am Markt verschieden gestrickte und auf sie zugeschnittene Programme. Das sollte man nicht vergessen.

Herr **Kremer**: Zur momentanen Realität in den Ballungsgebieten. In Wiesbaden gibt es zwei Formen von Bauträgermaßnahmen: die einen bauen Eigentumswohnungen, die anderen Mietwohnungen. Die Unternehmen, die Mietwohnungen bauen, sind fast ausschließlich kommunale Unternehmen. Das muss man realistisch so sehen. Meines Wissens ist es in Frankfurt genauso.

Das ist nicht gegen die gerichtet, die Sie vertreten, Herr Lipka, sondern das liegt einfach daran, dass wirtschaftliche denkende Unternehmen versuchen, herauszuholen, was sie herausholen können. Wenn man heutzutage eine Eigentumswohnung in Wiesbaden für 4.500, 5.000 oder noch mehr Euro pro Quadratmeter verkaufen kann, warum soll man dann sozial geförderten Wohnungsbau betreiben? Der sozial geförderte Wohnungsbau funktioniert im Moment nur deshalb, weil er von der Stadt verordnet wird. Er wird teilweise noch nicht einmal von den Wohnbauunternehmen selbst gemacht, sondern es wird jemand gesucht, der den sozial geförderten Wohnraum hinterher behält. Das ist auch gut so, denn das Handhaben von Sozialwohnungen ist eine Aufgabe, die gelernt werden muss und gelebt werden will.

Herr **Lipka**: Da ich direkt angesprochen wurde, möchte ich darauf gern direkt erwidern. Das, was Sie beschreiben, hängt natürlich auch von den Fördermöglichkeiten ab. Es ist zunächst einmal zutreffend, dass sich ein Bauträger bzw. ein Projektentwickler nicht vorrangig auf sozial geförderten Wohnungsbau stürzt. Aber wenn wir entsprechende Förderprogramme haben, können wir die entsprechenden Möglichkeiten auch nutzen.

Es ist außerdem so, dass von den neu gebauten Eigentumswohnungen mehr als die Hälfte vermietet wird. Von daher gesehen ist es einfach falsch, zu sagen: Die einen machen Mietwohnungsbau, und die anderen bauen Eigentumswohnungen. – Der Bau von Eigentumswohnungen ist daher auch ein Beitrag zum Mietwohnungsmarkt, auch wenn diese Wohnungen dann in einem anderen Segment vermietet werden, weil man sie für einen entsprechenden Preis erwirbt. Man kann also nicht einfach zwischen denen unterscheiden, die Mietwohnungen bauen, und denen, die Eigentumswohnungen bauen.

Ich möchte außerdem auf die Sicherungseffekte hinweisen. Wir brauchen Rahmenbedingungen, die es unseren Unternehmen ermöglichen, in diesem Segment überhaupt bauen zu können. Derzeit sind die Fördermaßnahmen so zugeschnitten, dass sie von unseren Unternehmen bzw. von privaten Investoren vielfach nicht genutzt werden können. Das versuchen wir auch und gerade mit der Diskussion, die wir hier führen, ein Stück weit zu ändern.

Stellv. Vors. Abg. **Ulrich Caspar**: Gibt es weitere Wortmeldungen oder Fragen seitens der Abgeordneten? – Das scheint nicht der Fall zu sein. Dann können wir die Anhörung beenden.

Ich darf Ihnen noch einmal herzlich danken, nicht nur dafür, dass Sie hierher gekommen sind, sondern auch dafür, dass Sie mit uns so intensiv über die aufgerufenen Punkte gesprochen haben. Die Abgeordneten werden nach der Auswertung des Protokolls Ihre Argumente abwägen und sich mit der Frage beschäftigen, ob und, wenn ja, welcher Änderungsbedarf am Gesetzentwurf besteht.

Vielen Dank noch einmal für alle Hinweise, die Sie uns gegeben haben.

Wiesbaden, 4. Juni 2018

Für die Protokollierung:

Sonja Samulowitz

Der stellv. Vorsitzende:

Ulrich Caspar