

Stellungnahme

des Verbands der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

zum Entwurf eines Saarländischen Wohnraumförderungsgesetzes

Vorbemerkung

Der VdW saar e.V. vertritt die sozial orientierte Wohnungswirtschaft des Saarlandes. Die kommunalen und genossenschaftlichen sowie das landeseigene Mitgliedsunternehmen sind diejenigen, die die Wohnraumförderung des Landes in Anspruch nehmen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Der Verband begrüßt die Initiative der Landesregierung, eine eigene Rechtsgrundlage für die Förderprogramme zu schaffen und bedankt sich bei den Mitgliedern des Ausschusses für Inneres, Bauen und Sport für die Möglichkeit, zu der in Erster Lesung angenommenen Gesetzesvorlage Stellung zu beziehen.

Gleichzeitig möchten wir als Verband darauf aufmerksam machen, dass das Saarländische Wohnraumförderungsgesetz nur in Verbindung mit erneuerten, weiter verbesserten Förderprogrammen die gewünschte Wirkung erzielen kann. Wir nehmen wohlwollend zur Kenntnis, dass die Landesregierung eine Neuauflage der entsprechenden Verwaltungsvorschriften noch in diesem Jahr vornehmen will, und unterstützen dieses Vorhaben.

Zu §9 – Einkommensgrenzen

Bei der Festlegung der neuen Einkommensgrenzen handelt es sich um eine Absenkung der Einkommensgrenzen gegenüber dem jetzigen Status Quo. In der *Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung* vom 24. Oktober 2019 werden Jahreseinkommen von 15.000€ für einen Ein- bzw. 23.000€ für einen Zweipersonenhaushalt und zusätzlich 6.000€ für jedes weitere Haushaltsmitglied als Grenzen angesetzt, welche bei Maßnahmen zur Schaffung und Modernisierung von Mietwohnungen um bis zu 30% überschritten werden dürfen. Damit ergeben sich momentan gültige Einkommensgrenzen von 19.500€ für einen Ein- bzw. 29.900€ für einen Zweipersonenhaushalt sowie zusätzlich 7.800€ für jedes weitere Haushaltsmitglied.

Entweder müssen die Einkommensgrenzen im Gesetzestext erhöht werden, oder es muss zeitgleich mit Inkrafttreten des SWoFG eine entsprechende Verordnung erlassen werden, die diesen Zweck erfüllt.

Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, weshalb in der Gesetzesvorlage eine Erhöhung der Einkommensgrenze von 6.000€ für jedes weitere Haushaltsmitglied angesetzt wird, während diese Zahl im ursprünglichen Gesetzesentwurf von Anfang des Jahres bei 6.200€ lag.

Zu §10 – Einkommensermittlung und §16 – Wohnberechtigungsschein

Die Bürokratie, die die Beantragung des Wohnberechtigungsscheins mit sich bringt, ist für viele (theoretisch) wohnberechtigte Personen ein großes Hindernis und führt nicht selten dazu, dass kein Antrag gestellt wird. Häufig muss das Wohnungsunternehmen die Beantragung und den Folgeantrag übernehmen, um Wohnungssuchende, deren Einkommen innerhalb der gesetzlichen Grenzen liegt, zu unterstützen. Mit dieser Praxis kann aber nur denen geholfen werden, die sich bereits auf eine geförderte Wohnung beworben haben oder in einer geförderten Wohnung leben; und auf Dauer entsteht auch dem Wohnungsunternehmen ein spürbarer Bürokratie- und Zeitaufwand.

Für die Ermittlung des Jahreseinkommens sollten abweichend bzw. ergänzend zu den Regelungen, die in §10 aufgeführt sind, die Nachweise über das Einkommen der letzten drei Monate ausreichen. Diese würden mit vier multipliziert werden, sodass sich ein geschätztes Jahreseinkommen ergibt. Alternativ könnte der Bewilligungszeitraum für den WBS auf mehr als ein Jahr ausgeweitet werden, während die Nachweispflicht bzgl. des Einkommens konstant bleibt.

Außerdem sollte der Wohnberechtigungsschein automatisch ausgestellt werden, wenn die Prüfung eines Wohngeldanspruches zum Ergebnis hatte, dass die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein eingehalten werden. Dazu ist eine enge Kooperation der zuständigen Stellen oder eine Neustrukturierung der Zuständigkeiten nötig.

Zu §13 – Entgeltregelung

Die Zahlung eines Entgelts für den mit der Förderzusage verbundenen Verwaltungsaufwand kann nicht im Sinne der sozialen Wohnungswirtschaft sein. Dies ist eine Verschlechterung gegenüber dem derzeit im Saarland geltenden Wohnraumförderungsgesetz des Bundes, in welchem die Erhebung eines solchen Entgeltes nicht vorgesehen ist. Auch Rheinland-Pfalz hat keine solche Regelung im Wohnraumförderungsgesetz. Vor dem Hintergrund, dass das neue Gesetz den Bestand an Sozialwohnungen nachhaltig erhöhen soll, sich die Landesregierung diesbezüglich ein ambitioniertes Ziel gesetzt hat und der Wohnungsbau zurzeit katastrophalen Bedingungen ausgesetzt ist, muss §13 Abs. 4 gestrichen werden.

Zu §17 – Sicherung der Belegungsbindungen

Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Zweckänderung besteht, muss diese generell unentgeltlich erlaubt werden, weil die Zweckänderung in diesem Fall dem Gemeinwohl nützt. Wenn sich das Wohnungsunternehmen wegen der dafür nötigen Ausgleichszahlung dagegen entscheiden muss, eine Zweckänderung, die im öffentlichen Interesse ist, vorzunehmen, wäre damit dem Gemeinwohl geschadet. Ein Geldausgleich darf nur dann erforderlich sein, wenn allein der Eigentümer ein Interesse an der Zweckänderung bzw. der baulichen Änderung hat.

Zu §21 – Freistellung von den Bindungen

Auch hier gilt: Wenn die Freistellung dem Gemeinwohl nützt, sollte der Eigentümer nicht mit einer Ausgleichsleistung belastet werden dürfen. Die Formulierung „In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 und 2 kann hiervon abgesehen werden.“ ist bereits ein guter Ansatz. Besser wäre es jedoch, einen Geldausgleich generell nur dann zu erlauben, wenn allein der Eigentümer ein Interesse an der Freistellung hat.

Alternativ könnte in Abs. 1 Satz 3 das „kann“ durch ein „soll“ ersetzt werden. Damit würde es einer Begründung seitens der zuständigen Stelle bedürfen, wenn in den Fällen der Nummern 1 und 2 ein Geldausgleich verlangt wird.

Zu §22 – Maßnahmen bei Verstößen

Die Verdopplung der höchstzulässigen Strafgebühren von 5 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im WoFG des Bundes auf 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche übersteigt den Wertverlust des Euros vom Zeitpunkt der Verabschiedung des WoFG bis heute und ist daher unverhältnismäßig und nicht notwendig. Auch das Land Hessen hat bei seiner letzten Evaluierung des WoFG Ende 2022 den Betrag von 5 Euro beibehalten.

Weitere Forderungen und Anmerkungen zur Gesetzesvorlage:

Zu §5 – Fördergegenstände

Die Bestimmung der Fördergegenstände entspricht dem WoFG des Bundes und bietet daher keine zusätzliche Flexibilität. Dinge, die nicht unter die Fördergegenstände der bisherigen Rechtsgrundlage fallen, wären dann auch nach der neuen Rechtsgrundlage nicht förderfähig. Hier besteht Verbesserungsbedarf. Es bietet sich eine Übernahme oder zumindest eine Orientierung am §4 des rheinland-pfälzischen WoFG an.

Zu §6 – Fördergrundsätze

Bei Nummer 4 sollte es „die Anforderungen an barrierearmes und barrierefreies Bauen und Wohnen“ heißen.

Es ist wichtig, dass Klarheit darüber besteht, wie weit die einzelnen Fördergrundsätze auszulegen sind. Die Errichtung von Gemeinschaftsräumen und entsprechenden Außenanlagen für das soziale Miteinander ist mit Sicherheit erstrebenswert und „förderwürdig“, aber fällt dies auch unter Nummer 7 (Verbesserung der Wohnqualität)? Und fällt der Bau einer Tiefgarage unter Nummer 5 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)?

Um die Fördergrundsätze flexibel zu halten, bietet sich ein zweiter Absatz an, der die Landesregierung ermächtigt, per Verordnung weitere Fördergrundsätze zu benennen.

Zu §18 – Mietbindung

Dem MIBS sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, die in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete in Fällen von z.B. extremer Inflation angemessen nach oben korrigieren zu können. Das Wohnungsunternehmen könnte die Miete dann im Rahmen des allgemeinen Mietrechts anpassen.

Saarbrücken, den 29.05.2024