

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.**

Stellungnahme

im Rahmen der schriftlichen Anhörung

zum Entwurf

**Soziale Wohnraumförderung, Verwaltungsvorschrift Mietwohnungsprogramm 2011
und**

**Verwaltungsvorschrift Förderung der Modernisierung von bestehenden Mietwohnungen 2011
Aktenzeichen 12 – 2.1 – A – 4512 vom 8. November 2010**

Im Folgenden nehmen wir zu den im Vergleich zu den Vorjahresprogrammen (Verwaltungsvorschrift Mietwohnungsprogramm 2010 und Verwaltungsvorschrift Modernisierung von Mietwohnungen 2009) geänderten Bestimmungen Stellung.

1. Höchstzulässige Mieten (1.2 Entwurf Mietwohnungsprogramm 2011)

Die Erhöhung der höchstzulässigen Mieten für Haushalte mit geringem Einkommen in Gemeinden der Mietstufen 3, 4 und 5 begrüßen die Verbände sehr. Die Erhöhung trägt der heterogenen Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise Rechnung, mit denen die Mitgliedsunternehmen der Verbände konfrontiert sind. Insbesondere in höherpreisigen Regionen bildeten die bislang ausgewiesenen höchstzulässigen Mieten die Situation vor Ort nur unzureichend ab. Die im Entwurf vorgesehenen Erhöhungen können dazu beitragen, in den entsprechenden Regionen den Mietwohnungsbau wieder attraktiver werden zu lassen.

Die Verbände begrüßen ebenfalls die Anhebung der höchstzulässigen Mieten in Gemeinden der Mietstufe 5 für Haushalte mit einem Einkommen über der Einkommensgrenze. Sie vermissen allerdings eine Erhöhung in den Gemeinden der Mietstufen 3 und 4. Diese hätte wesentlichen Einfluss auf die Attraktivität des Förderprogrammes und wirkte sich so auch positiv auf die Mischung von Wohnungen nach verschiedenen Förderwegen in einem Gebäude / Quartier aus. Dies ist maßgeblich zur Erreichung einer stabilen Mieterstruktur. Hier plädieren die Verbände für eine Gleichbehandlung zu den Haushalten mit geringem Einkommen, d. h. ebenfalls einer Erhöhung der höchstzulässigen Mieten für die Mietstufen 3 und 4.

2. Wohnungen des betreuten Wohnens (1.3 Entwurf Mietwohnungsprogramm 2011)

Die Vereinfachung der Definition der technischen Grundversorgung auf „*Die technische Grundversorgung umfasst die Bereitstellung von Hausmeisterleistungen und eine technische Einrichtung, die gewährleistet, dass der Mieter jederzeit Hilfe herbeirufen kann.*“ wird von den Verbänden begrüßt. Hierdurch wird eine Förderung auch dann ermöglicht, wenn eine der bisher genannten Leistungen (bspw. der Winterdienst) von einem beauftragten Dienstleister übernommen wird. Hier können die Unternehmen wesentliche Einsparungen erreichen.

3. Grundsätze bei der Ermittlung der Bauförderung (1.4 Entwurf Mietwohnungsprogramm 2011)

Die Erhöhung der Baukostenobergrenze von 1.400 Euro auf 1.500 Euro wird von den Verbänden begrüßt. Die Erhöhung trägt den in den letzten Jahren stetig angestiegenen Baukosten (insbesondere auch durch die Energieeinsparverordnung verursacht) Rechnung. Dies macht das Förderprogramm für die Unternehmen attraktiver.

4. Modernisierung mit Mietbindung (1.2 Entwurf Modernisierungsförderung von Mietwohnungen 2011)

Die Anpassung der Verwaltungsvorschrift an die wettbewerbsrechtlichen Beihilferegeln der Europäischen Kommission wird von den Verbänden zur Kenntnis genommen.

5. Vorgaben für Mieten (1.3 Entwurf Modernisierungsförderung von Mietwohnungen 2011)

Die Erhöhung der höchstzulässigen Miete nach Modernisierung in Gemeinden der Mietstufe 5 auf maximal 7 Euro wird von den Verbänden begrüßt. Dies erleichtert die Finanzierung der notwendigen Modernisierungen im Bestand in energetischer / altersgerechter Hinsicht. Allerdings sehen die Verbände die ausschließliche Erhöhung der höchstzulässigen Mieten in Gemeinden der Mietstufe 5 als nicht ausreichend an, auch die Gemeinden der Mietstufen 3 und 4 sollten, wie auch im Entwurf des Mietwohnungsprogramms, berücksichtigt werden.

Eine Beschränkung auf die Gemeinden der Mietstufe 5 missachtet die Begründung der Erhöhungen im Mietwohnungsprogramm – die als notwendig angesehen wird, „um langfristig [...] geförderten Mietwohnraum anbieten zu können“. Die Verbände plädieren daher für eine Anhebung der höchstzulässigen Mieten für Gemeinden mit den Mietstufen 3 und 4.

Begrüßt wird seitens der Verbände außerdem die an die Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz erteilte Ermächtigung, die eine Berücksichtigung von Abrisskosten als standortbedingte Mehrkosten zulässt. Das Zusatzdarlehen in einer maximalen Höhe von 15.800 Euro stellt für die Unternehmen eine gute Unterstützung dar.

Insgesamt begrüßen die Verbände die in den Entwürfen für das Mietwohnungsprogramm 2011 bzw. Modernisierungsprogramm 2011 eingebrachten Änderungen. Einige der langjährigen Forderungen der Verbände wurden berücksichtigt (wie bspw. die Erhöhung der Baukostenobergrenze), was von den vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen positiv aufgenommen wird. Allerdings werden einige der Änderungen als nicht weitreichend genug angesehen, wie bereits unter Ziffer 5. angeführt.

Kritisch anmerken möchten die Verbände, dass weiterhin keine Neuermittlung der Mietstufen vorgenommen wurde. Eine Einbeziehung weiterer, über die vom Bund ausgewerteten empirischen Daten hinausgehenden Faktoren, die nach Ansicht der Verbände die Gegebenheiten und Bedürfnisse der Regionen, Städte und Gemeinden besser abbilden würden, ist nicht vorgesehen. In diesem Zusammenhang erinnern die Verbände an das gemeinsame Gespräch mit Minister Dr. Kühl am 19. März 2010, in dem die Vergabe einer gutachterlichen Prüfung angeregt wurde.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wird die Empfehlung der Verbände nach einer Erweiterung der „klassischen Investitionsförderung“ bei den Zusatzdarlehen um eine flankierende Förderung nicht-investiver Maßnahmen für Quartiere, wie dies in Schleswig-Holstein bereits möglich ist¹. Solche Mittel tragen zur Erhaltung und Schaffung stabiler Quartiersstrukturen und sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.

Düsseldorf / Frankfurt, 26. November 2010

¹ Vgl. Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein vom 25. April 2009, §§ 1, 7 und 10 SHWoFG.