PRIVATE WOHNUNGSBAUFINANZIERUNG

„BEI EINEM SO KNAPPEN GUT IST SPEKULATION NICHT HINNEHMBAR“

Beim Thema Wohnen hat die hessische Landespolitik in der jüngeren Vergangenheit eine durchaus beachtliche Schlagzahl an den Tag gelegt. Die Liste reicht von zahlreichen Initiativen im Rahmen des Wohnungsneubaus, über zusätzliche Unterstützung bei energetischen Sanierungen bis hin zu diversen neuen Gesetzen im Bereich Miet- und Eigentumsrecht. Mit Blick auf Letzteres gilt seit 1. Juni ein Genehmigungsvorbehalt von Miet- in Eigentumswohnungen in hessischen Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten. Es ist ein Vorstoß, der gerade von der Immobilienwirtschaft kritisch beäugt wird. Im Gespräch mit der I&F-Redaktion verteidigt Tarek Al-Wazir das Instrument vor allem unter Verweis auf den in einigen Ballungsgebieten grassierenden spekulativen Leerstand, dem es die wirtschaftliche Grundlage zu entziehen gelte. Red.

Herr Al-Wazir, die Ausgangslage am hessischen Wohnungsmarkt ist repräsentativ für viele Regionen in Deutschland: Mehr und dabei vor allem bezahlbarer Wohnraum wird benötigt, insbesondere in den Ballungsräumen. Welche Hebel setzen Sie beziehungsweise die schwarz-grüne Landesregierung diesbezüglich in Bewegung?

Wohnen ist eine Frage des gesellschaftlichen Zusammenhalts und deshalb setzt die hessische Landesregierung alles daran, damit jeder und jede in Hessen eine angemessene Wohnung zu einem vernünftigen Preis finden kann. Wir stärken die Rechte der Mieter, wir stellen bis 2024 Rekordmittel von 2,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung und wir bauen über die mehrheitlich landeseigene Nassauische Heimstätte/Wohnstadt selbst Wohnungen, die zu sehr fairen Konditionen auf den Markt kommen.

Der Hemmschuh beim Wohnungsbau ist aber nicht das Geld, sondern der Mangel an Bauland. Deshalb haben wir 2019 die Initiative „Großer Frankfurter Bogen“ gestartet, um besonders in den Kommunen in der Rhein-Main-Region mit schneller Schienenanbindung nach Frankfurt für neuen bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Denn der Wohnungsmangel ist längst eine regionale Frage, die regionale Antworten braucht. Beim Wohnungsbau müssen alle Beteiligten zusammenarbeiten: Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft.

ZUR PERSON

TAREK AL-WAZIR

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden

Die vorherige Landesregierung hat ab 2014 unter anderem die „Allianz für Wohnen“ gegründet und die „Bauland-Offensive“ gestartet. Wie fällt hier die Zwischenbilanz aus und wie geht es damit jeweils weiter?

Beide Initiativen haben sich bewährt und werden deshalb fortgesetzt. Im Juni 2019 haben wir mit den Bündnispartnern der Allianz für Wohnen ein neues 12-Punkte-Arbeitsprogramm beschlossen. Ein Jahr später sind bereits viele Punkte umgesetzt oder in Angriff genommen. Dazu gehören zum Beispiel attraktive Förderprogramme für sozialen Wohnungsbau, für den Erwerb von Belegungsrechten und die Erarbeitung qualifizierter Mietspiegel, dazu zählt aber auch die Beschleunigung des Bauens durch die Aufnahme der Typengenehmigung in die hessische Bauordnung. Für all das war und ist der Input der Bündnispartner essenziell. Deshalb werden wir diesen gemeinsamen Weg fortsetzen.

Mit der Bauland-Offensive Hessen wollen wir insbesondere kleinere Kommunen bei der komplexen Aufgabe der Baulandausweisung unterstützen. Inzwischen sind mit Förderung des Landes 52 Machbarkeitsstudien fertiggestellt, die mehr als 440 Hektar Flächen betrachten – ein Potenzial für knapp 16000 Wohnungen. Zwei Kommunen sind der Bauland-Offensive als Gesellschafter beigetreten, um in die nächste Phase, die bauliche Entwicklung der Flächen, einzusteigen und damit den nächsten Schritt zu tun.

Wie erwähnt haben Sie im vergangenen Jahr das Projekt „Großer Frankfurter Bogen“ ins Leben gerufen. Es stellt aktuell 55 Kommunen in maximal 30 Minuten Bahn-Entfernung von Frankfurt Hauptbahnhof eine „besonders intensive Förderung für den Bau von Wohnungen und die Entwicklung von Baugebieten“ in Aussicht. Kritiker unken, dass die dafür insgesamt bereitgestellten 75 Millionen Euro am Ende kaum abgerufen werden dürften – ähnlich wie bei so manch anderem Förderprogramm. Wie ist die bisherige Resonanz?

Wir sind sehr zufrieden. Das Neue unseres Ansatzes wird verstanden: nämlich das Thema Wohnungsbau in einem großen Zusammenhang zu denken – räumlich, aber auch thematisch. Denn es geht dabei ja auch um Verkehrsanbindung, um soziale Infrastruktur, um Lebensqualität. Und im 21. Jahrhundert natürlich auch um Klimaschutz und Bodenverbrauch. Der Grundgedanke beim „Großen Frankfurter Bogen“ ist, Flächen im Umkreis der Schienenhaltepunkte zu mobilisieren, von denen aus der Frankfurter Hauptbahnhof in maximal einer halben Stunde zu erreichen ist. Der Radius reicht von Bad Nauheim im Norden bis Zwingenberg in Südhessen, von Wiesbaden im Westen bis Langenselbold im Osten.

„Wir unterstützen die Kommunen verstärkt bei den Anlaufkosten, die für viele ein Hindernis sind.“

Bis zu 200000 Wohnungen können hier entstehen und fast die Hälfte davon auf Flächen im Innenbereich, also ohne auf die sogenannte grüne Wiese zugreifen zu müssen. Dafür setzen wir erhebliche Mittel

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

aus der Wohnungs- und Städtebauförderung ein – für den Bau von Sozialwohnungen ebenso wie für Konzepte für neue Quartiere und die damit zusammenhängenden Investitionen beispielsweise in Grünflächen oder Familienzentren, Stichwort „Lebensqualität". Wir unterstützen die Kommunen also verstärkt bei den Anlaufkosten, die für viele ein Hindernis sind. Und wir sehen, dass wir damit das Richtige tun. 55 Kommunen liegen im Programmgebiet, knapp 30 haben bis jetzt schon die Partnerschaftserklärung unterzeichnet.

„Ich bin sehr froh, dass Hessen noch eine eigene Wohnungsbaugesellschaft hat."

Das Land Hessen ist mit 59 Prozent Mehrheitseigentümer der Nassauischen Heimstätte, dem größten Wohnungsunternehmen in Hessen. Sie haben angekündigt, das Unternehmen noch stärker zu machen. Was genau ist Ihre Vision für die Nassauische Heimstätte?

Ich bin sehr froh, dass Hessen noch eine eigene Wohnungsbaugesellschaft hat. Nicht jedes Bundesland kann das von sich sagen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt macht uns zu einem Player auf dem Markt, sie gibt uns Einfluss auf Angebot und Preisniveau. Sie baut, sie praktiziert eine sehr soziale Mietpolitik und sie will ihren gesamten Bestand bis zum Jahr 2050 klimaneutral machen. Das heißt: Sie agiert in jeder Hinsicht vorbildlich, wie man es von einem öffentlichen Unternehmen erwarten muss. Deshalb werden wir die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt weiter stärken und ihr Stammkapital mit Landesmitteln weiter aufstocken, damit sie weiter in ihren Bestand investieren und ihn perspektivisch auf 75 000 Wohnungen ausbauen kann.

Auch in Hessen werden Milliarden-Investitionen benötigt, um bis 2050 einen annähernd klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Der Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW) hat dafür jüngst mehr staatliches Geld von der hessischen Landesregierung gefordert, um dem Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und bezahlbaren Mieten gerecht zu werden. Wie stehen Sie dazu?

Diesen angeblichen Zielkonflikt sehe ich nicht. Natürlich kostet jede Sanierung erst einmal Geld, auch die energetische. Aber gleichzeitig sorgt sie dafür, dass die Nebenkosten sinken und damit direkt den Geldbeutel entlasten. Niemand heizt gerne zum Fenster raus und zahlt dann monatlich eine hohe Strom- oder Gasrechnung. Richtig ist aber, dass wir mehr Anreize brauchen, denn die Modernisierungsquote im Bestand ist viel zu niedrig. Wenn wir unsere Klimaziele erreichen wollen, müssen wir diese Quote verdoppeln. Daher legen wir jetzt ein Sonderprogramm auf, das mit der schon bestehenden KfW-Förderung kombinierbar ist. Die 29 Millionen Euro dafür sind gleichzeitig ein Konjunkturprogramm für Handwerk, Baubranche und Industrie. Jede Dämmung, jeder Speicher und jede PV-Anlage auf dem Dach sichert Umsätze und Arbeitsplätze. Das Sonderprogramm ist auch ein Beitrag zum wirtschaftlichen Neustart Hessens aus der Corona-Pandemie.

Neben der Bereitstellung von Geldern setzt die hessische Landesregierung auch reichlich neues Recht. Dazu gehört unter anderem die Ausweitung der Mietpreisbremse auf 31 anstatt bislang 16 Kommunen, striktere Vorschriften bei Mieterhöhungen sowie seit 1. Juni die Erschwerung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Täuscht der Eindruck, oder steht die Stärkung der Mieterposition klar im Vordergrund – zulasten der in vielen Fällen privaten Kleinvermieter?

Auf dem Wohnungsmarkt im Ballungsraum begegnen sich Mieter und Vermieter nicht mehr überall auf Augenhöhe. Da brauchen wir mehr Gleichgewicht – am besten über das Angebot, aber solange es daran noch fehlt, werden wir auch die rechtlichen Möglichkeiten nutzen. Die Umwandlungsgenehmigungsverordnung ist ein sehr wichtiges Instrument. Weil die Kaufpreise noch schneller steigen als die Mieten, ist es attraktiv geworden, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln und erst mal leer stehen zu lassen – in der Hoffnung, ganze Häuser aufteilen zu können und später einen höheren Profit zu erzielen. Bei einem so knappen Gut ist Spekulation aber nicht hinnehmbar.

Darum geben wir den Städten und Gemeinden mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt ein Instrument an die Hand, diesem spekulativen Leerstand die wirtschaftliche Grundlage zu entziehen: Es lohnt sich nun schlichtweg nicht mehr, ein Mietshaus zu kaufen, die Mieterinnen und Mieter loszuwerden, das Mietshaus in Eigentumswohnungen umzuwandeln und die leeren Wohnungen anschließend mit hohem Gewinn als Eigentum zu veräußern. Diese Maßnahme richtet sich nicht gegen Kleinvermieter. Denn die spekulieren nicht. Es gibt viele, die vielleicht ein Haus oder nur eine oder einige Wohnungen besitzen, die nicht ständig die Miete erhöhen, die nicht das letzte rausholen, was man kriegen kann. Diese Vermieter sind dringend nötige Partner für bezahlbares Wohnen im Ballungsraum.

Als bester Schutz gegen hohe Mieten gelten bekanntlich die eigenen vier Wände. Ist der neue Umwandlungsvorbehalt in diesem Zusammenhang ein Bärendienst für hessische Großstädter?

Nein, denn der Genehmigungsvorbehalt gilt nur in den Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten – also dort, wo der Erwerb von Wohnungseigentum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen ohnehin immer schwerer bis unmöglich wird. Dort verhindert er die Verdrängung von einkommensschwächeren Mieterhaushalten, er dient also in erster Linie dazu, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Besonders in den attraktiven Vierteln großer Städte wie zum Beispiel Frankfurt am Main werden durch Umwandlung bezahlbare Mietwohnungen dauerhaft dem Markt entzogen.

Und vergessen Sie nicht: Der Eigentümer kann sich leicht einen Anspruch auf Umwandlung verschaffen. Er muss sich nur verpflichten, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum die Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern. Zur Wahrheit gehört aber auch: Es ist ein Eingriff ins Eigentumsrecht und ich verstehe, dass nicht jedem wohl dabei ist. Aber wenn wir die Spekulation nicht unterbinden, werden die Kaufpreise in den

„Der Eigentümer kann sich leicht einen Anspruch auf Umwandlung verschaffen."

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

Großstädten den Budgets der Normalverdiener immer weiter enteilen. Das wäre dann wirklich ein Bärendienst für die Bürgerinnen und Bürger.

Der Vorbehalt soll es 31 hessischen Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ermöglichen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zustimmungspflichtig zu machen. Allerdings ist das Ganze an eine Milieuschutzsatzung geknüpft, die wiederum nur in Frankfurt und Kassel existieren. Damit scheint die Wirksamkeit des Instruments eher der eines Papiertigers zu entsprechen, oder?

Ob Bär oder Tiger, sollen die Zoologen entscheiden. Die Umwandlungsgenehmigungsverordnung ist ein Instrument, das wir den Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten an die Hand geben. Ein solcher Eingriff ins Eigentumsrecht muss sich aber auf die Fälle beschränken, wo er unumgänglich ist, um Stadtstrukturen zu erhalten und zu verhindern, dass immer mehr Menschen aus ihren Quartieren verdrängt werden. Deshalb binden wir ihn an eine Milieuschutzsatzung. Wenn eine Gemeinde dieses Instrument nutzen will, muss sie eine solche Satzung erlassen. Es braucht dazu nur die objektiven Voraussetzungen und den politischen Willen. Die Entscheidung trifft allerdings die Kommune vor Ort, die das am besten beurteilen kann, weil sie am nächsten am Problem dran ist.

Stichwort Wirksamkeit: Gilt der Umwandlungsvorbehalt eigentlich auch für Neubauten?

Nein, die Aufteilung eines Neubaus in Wohnungs- und Teileigentum steht nicht unter dem Genehmigungsvorbehalt.

In Frankfurt haben Oberbürgermeister Peter Feldmann und Planungsdezernent Mike Josef den Beschluss mit Freude zur Kenntnis genommen. Das lässt auf einen intensiven Gebrauch schließen. Gibt es denn Hinweise darauf, wie groß die Probleme der Verdrängung angestammter Bevölkerungsschichten oder spekulativen Leerstands in der Stadt ist?

Es ist klar, dass die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen attraktive Stadtviertel unter hohen Aufwertungs- und Verdrängungsdruck setzt.

Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

Dort führt die Aussicht auf Umwandlung dazu, dass Mietshäuser aufgekauft werden und Wohnungen nach Auszug von Mietern leer stehen, um sie anschließend als Eigentumswohnungen mit hohem Gewinn verkaufen zu können. Denn eine nicht vermietete Wohnung lässt sich viel teurer verkaufen als eine vermietete. Das findet statt und jeder dieser Fälle ist ein Ärgernis, weil dem Markt dringend benötigte bezahlbare Mietwohnungen entzogen werden. Die neuen Möglichkeiten werden spekulativem Leerstand die wirtschaftliche Grundlage entziehen und ihn damit reduzieren. Ein Massenphänomen ist spekulativer Leerstand aber nach meiner festen Überzeugung nicht. Die Bundesregierung wird auf Wunsch der Länder beim nächsten Zensus im Jahr 2021 auch den Leerstand erheben. Dann haben wir eine fundierte Datenbasis.

Neben Hessen machen Landesregierungen in Hamburg, Baden-Württemberg, Bayern, NRW und Berlin bereits seit Längerem vom Umwandlungsvorbehalt Gebrauch. Können Sie von den dort gemachten Erfahrungen profitieren?

Neben Hamburg, Berlin und Frankfurt am Main werden sogenannte Milieuschutzsatzungen auch in München, Stuttgart, Köln, Leipzig und weiteren Städten erlassen oder vorbereitet. Meine Mitarbeiter in den Fachabteilungen tauschen sich mit ihren Länderkollegen regelmäßig aus und können somit auch von den in anderen Bundesländern beziehungsweise Städten gemachten Erfahrungen profitieren.

Dem Vernehmen nach haben sich derweil auch Bundesbauminister Horst Seehofer und Bundesjustizministerin Christine Lambrecht auf einen Gesetzentwurf gegen Umwandlung geeinigt. Hier ist der Vorbehalt zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten vorgesehen, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt (Mietpreisbremse) herrscht. Würden Sie ein solches Gesetz auf Bundesebene – quasi als Ergänzung zum Landesrecht – begrüßen, auch weil damit die erwähnte Limitierung auf Milieuschutzgebiete de facto aufgehoben wäre?

„Wenn die privaten Investitionen schwächeln, darf nicht auch noch der Staat auf die Bremse treten."

Grundsätzlich kann es sinnvoll sein, den Genehmigungsvorbehalt nicht auf Milieuschutzgebiete zu beschränken, sondern auf die Gebiete aller Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweiten. Mieter würden so umfassender geschützt. Aber es kommt sehr auf die genaue Regelung an. Wir werden den Entwurf der Bundesregierung gründlich prüfen.

Welche Corona-bedingten Auswirkungen erwarten Sie mit Blick auf die Themen Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung in Hessen? Werden die derzeit noch üppigen Fördermittel dem Rotstift zum Opfer fallen?

Mit Sicherheit nicht. Wenn die privaten Investitionen schwächeln, darf nicht auch noch der Staat auf die Bremse treten. Man kann einer Krise nicht hinterhersparen. Corona hat weder die Wohnungsknappheit beseitigt noch die Klimaerwärmung gestoppt. Wir begegnen diesen Herausforderungen mit der größten wirtschaftspolitischen Offensive in der Geschichte unseres Landes. Bis zum Jahr 2023 werden wir bis zu zwölf Milliarden Euro aufwenden, um Investitionen und Arbeitsplätze zu sichern, Infrastruktur zu verbessern und unser Land zu modernisieren. Das Sonderprogramm für energetische Modernisierung und die Aufstockung des Stammkapitals der Nassauischen Heimstätte ist Teil dieser Offensive.

DER GROSSE BILANZVERGLEICH DER BAUSPARKASSEN

JEDES JAHR. ALLE INSTITUTE. VON 2004 BIS HEUTE.

Nur im großen Bilanzvergleich von „Immobilien & Finanzierung" haben Sie alle relevanten Zahlen und Fakten zu den deutschen Bausparkassen auf einen Blick.

Für jeden, der sich mit diesem für Deutschland so wichtigen und bedeutenden Markt beschäftigt, ein Muss.

Sichern Sie sich den 20-seitigen Sonderdruck für 239,- Euro pro Jahrgang.

Bestellen Sie direkt online unter

WWW.KREDITWESEN.DE/BILANZANALYSEN

Profitieren Sie von Rabatten beim Kauf von drei ausgewählten Jahrgängen für 589,- Euro, fünf ausgewählten Jahrgängen für 949,- Euro oder von allen bislang verfügbaren Ausgaben für 1 990,- Euro.

Verlag Helmut Richardi GmbH
Telefon 069 970833 - 25 | Telefax 069 7078400
E-Mail vertrieb@kreditwesen.de | Internet www.kreditwesen.de

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH