

Kleine Anfrage

der Abg. Susanne Bay GRÜNE

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Neue und kleinere Akteure in der Wohnraumförderung des Landes

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie will die Landesregierung neue und kleinere Akteure am Wohnungsmarkt unterstützen, die Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment schaffen (z. B. Genossenschaften, Syndikate, Baugruppen, Baugemeinschaften, Eigentümer von Einliegerwohnungen etc.)?
2. Welche Schwierigkeiten dieser Akteure sowie der sie tragenden Einzelpersonen bei der Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Förderprogramm „Wohnungsbau BW“ 2018/2019 (soziale Mietwohnraumförderung, Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen, Eigentumsförderung und Modernisierungsförderung) sind ihr bekannt?
3. Welche besonderen Schwierigkeiten von Akteuren, die sich auf nichtklassische Finanzierungen stützen (z. B. Direktkreditfinanzierte Hausvereine nach dem Vorbild des Miethäusersyndikats) sind ihr bekannt?
4. Welche Schwierigkeiten dieser Akteure bei der Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Förderprogramm „Wohnungsbau BW“ 2018/2019 sind ihr bekannt und sind ihr insbesondere Schwierigkeiten in Bezug auf die geforderte Eigenkapitalquote und die Bedienung von Gläubigern bei Zahlungsschwierigkeiten bekannt?
5. Welche pragmatischen Lösungen, die zur Förderung des Projekts aus den Mitteln der Landeswohnraumförderung geführt haben, sind der Landesregierung in solchen Fällen bekannt?

6. Sind ihr Fälle bekannt, in denen Veränderungen der Organisationsstruktur solcher Projekte (z. B. Zwischenschaltung einer weiteren Gesellschaft, deren Stammkapital zum Teil vom Hausverein aus den Direktkrediten eingebracht wird und das als Eigenkapital fungiert), zur Förderung des Projekts aus den Mitteln der Landeswohnraumförderung geführt haben und wenn ja, welche Fälle und welche Veränderungen waren dies?
7. Sind der Landesregierung darüber hinaus weitere mögliche Anpassungen bekannt, welche die Förderung des Projekts aus den Mitteln der Landeswohnraumförderung vereinfachen könnten?

11. 04. 2019

Bay GRÜNE

Begründung

In Baden-Württemberg fehlen zehntausende Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment. Der Markt hält mit dieser Nachfrage nicht Schritt. Das Land hat es sich daher zur zentralen Aufgabe gemacht, für mehr bezahlbare Wohnungen die besten Rahmenbedingungen zu schaffen. Ein zentrales Instrument dafür ist die Wohnraumförderung des Landes mit den Programmen „Wohnungsbau BW“. Für mehr bezahlbare Wohnungen müssen alle Potenziale ausgeschöpft werden – nicht nur finanzieller Natur, sondern auch, was die Struktur der am Wohnungsmarkt tätigen Akteure angeht. Die Regierungskoalition hat daher in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, „neuen und kleineren Akteuren (...) den Zugang zum (Wohnraumförder-)Programm zu vereinfachen“. Das Instrument der Wohnraumförderung des Landes ist jedoch ursprünglich im Hinblick auf traditionelle Akteure wie kommunale Wohnbaugesellschaften entworfen worden. Insofern lässt es sich nicht auf alle neuen Akteure ohne Weiteres anwenden. Oft bestehen bei neuen Akteuren, die noch keine Erfahrung mit der Wohnraumförderung des Landes haben, auch Informationsdefizite bezüglich des Förderprogramms. Diese strukturellen Nachteile gilt es im Sinne von mehr bezahlbarem Wohnraum auszugleichen.

Antwort*)

Mit Schreiben vom 21. Mai 2019 Nr. 5-2700.3/46/1 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Wie will die Landesregierung neue und kleinere Akteure am Wohnungsmarkt unterstützen, die Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment schaffen (z. B. Genossenschaften, Syndikate, Baugruppen, Baugemeinschaften, Eigentümer von Einliegerwohnungen etc.)?*
5. *Welche pragmatischen Lösungen, die zur Förderung des Projekts aus den Mitteln der Landeswohnraumförderung geführt haben, sind der Landesregierung in solchen Fällen bekannt?*
7. *Sind der Landesregierung darüber hinaus weitere mögliche Anpassungen bekannt, welche die Förderung des Projekts aus den Mitteln der Landeswohnraumförderung vereinfachen könnten?*

Zu 1., 5. und 7.:

Die Fragen zu den Ziffern 1, 5 und 7 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Im Koalitionsvertrag zwischen Bündnis 90/Die Grünen Baden-Württemberg und der CDU Baden-Württemberg 2016 bis 2021 (Seite 22) ist folgender Prüfauftrag formuliert:

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

„Wir wollen neuen und kleineren Akteuren wie Genossenschaften, Gemeinschaftsvorhaben von Eigentümern (Baugruppen) und gemeinnützig orientierten privaten Investoren, die neuen sozialgebundenen Mietwohnraum schaffen wollen, den Zugang zum Programm erleichtern und prüfen hierzu Bürgschaftsmodelle.“

Die Landeswohnraumförderung sieht im aktuell laufenden Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 bei der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen eine Landesbürgschaft als Absicherung der Förderbank vor. Hierfür wird der L-Bank ein Bürgschaftsrahmen zur Verfügung gestellt. Um neu gegründete und kleinere Unternehmen bei der Finanzierung der Bauvorhaben im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu unterstützen, wurde die Eigenmittelquote in den letzten Jahren von 25 Prozent auf 20 Prozent der Gesamtkosten reduziert. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Programms Wohnungsbau BW 2018/2019 geregelt, dass Zuschüsse ohne Rückzahlungsverpflichtung gegenüber Dritten als Eigenkapital anerkannt werden können.

Der Ministerrat hat am 19. März 2019 ein ressortübergreifendes Arbeitsprogramm für den gesellschaftlichen Zusammenhalt beschlossen. In dessen Umsetzung wird Wohnungsgenossenschaften, die neuen sozialgebundenen Wohnraum schaffen wollen, durch eine Landesbürgschaft der Zugang zu den Angeboten der Mietwohnraumförderung des Programms Wohnungsbau BW 2018/2019 ermöglicht.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau prüft, inwieweit Genossenschaften, die Wohnraum jenseits einer Sozialbindung für ihre Mitglieder zur Verfügung stellen, durch eine Ausdehnung des Bürgschaftsprogramms der L-Bank für die gewerbliche Wirtschaft unterstützt werden können.

- 2. Welche Schwierigkeiten dieser Akteure sowie der sie tragenden Einzelpersonen bei der Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Förderprogramm „Wohnungsbau BW“ 2018/2019 (soziale Mietwohnraumförderung, Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen, Eigentumsförderung und Modernisierungsförderung) sind ihr bekannt?*
- 3. Welche besonderen Schwierigkeiten von Akteuren, die sich auf nichtklassische Finanzierungen stützen (z. B. Direktkreditfinanzierte Hausvereine nach dem Vorbild des Miethäusersyndikats) sind ihr bekannt?*
- 4. Welche Schwierigkeiten dieser Akteure bei der Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Förderprogramm „Wohnungsbau BW“ 2018/2019 sind ihr bekannt und sind ihr insbesondere Schwierigkeiten in Bezug auf die geforderte Eigenkapitalquote und die Bedienung von Gläubigern bei Zahlungsschwierigkeiten bekannt?*

Zu 2. bis 4.:

Die Fragen zu den Ziffern 2 bis 4 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Laut Auskunft der im Förderverfahren zuständigen Bewilligungsstelle – der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) – die die Antragsteller auch beratend unterstützt, sind aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre folgende Schwierigkeiten neuer und kleiner Akteure in der Wohnraumförderung/-finanzierung festzustellen:

- Beurteilung der Bonität/des Ratings aufgrund fehlender Daten-/Jahresabschluss-historie,
- zu niedrige, gemäß Programmbestimmungen nicht ausreichende Eigenkapitalausstattung,
- unzureichende Besicherung (Mangel an Zusatzsicherheiten).

Die Thematik des notwendigen Eigenkapitaleinsatzes bei neu gegründeten Unternehmen, insbesondere in der Form von Bauherrengemeinschaften, wird immer wieder an die L-Bank herangetragen.

Die allgemeine soziale Mietwohnraumförderung setzt bei Neubauvorhaben eine angemessene Eigenleistung des Investors voraus. Die erforderliche Eigenleistung

ist vollständig in Form von Eigenkapital zu erbringen. Der Begriff Eigenleistungen wird in § 4 Nummer 22 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) wie folgt konkretisiert:

Als Eigenleistungen gelten eigene Geldmittel und Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten (...)“. Die bei verschiedenen Mietshäusersyndikaten vorgesehene Eigenkapitalbeschaffung im Rahmen des sog. Crowdfunding, d. h. Einwerbung von Kleindarlehen (mit Rückzahlungsverpflichtungen), kann daher nicht als Eigenkapital im Sinne des LWoFG angesehen werden.

Die L-Bank ist gehalten, die Bonität von Antragstellern entsprechend der Grundlagen des Kreditwesengesetzes zu beurteilen. Da eine neu gegründete Bauherrengemeinschaft über keine eigene Bonität verfügt, stehen die künftige Wirtschaftlichkeit des geplanten Investitionsprojektes (nachhaltige Kapitaldienstfähigkeit) sowie die Sicherheitenposition der Bank im Mittelpunkt der Kreditentscheidung. Hierbei spielen u. a. der Eigenkapitaleinsatz und der Beleihungswert des zu finanzierenden Objektes eine wesentliche Rolle.

Die Beleihungswertermittlung der L-Bank hat auf Grundlage der Beleihungswertermittlungsverordnung stattzufinden. Hierbei ist bei Mehrfamilienhäusern das sogenannte Ertragswertverfahren anzusetzen. In diesem Fall wird der Beleihungswert auf Basis der Mieterträge des Objektes ermittelt. Bei im Rahmen der Landeswohnraumförderung zu fördernden Objekten ist hierbei von dem reduzierten Mietansatz auszugehen, sodass sich ein entsprechend reduzierter Ertragswert ergibt. Dieser Beleihungswert liegt oft weit unterhalb der Gesamtkosten. Bei einem Eigenkapitaleinsatz von lediglich 20 Prozent ergeben sich daher bereits Beleihungsausläufe von weit über 100 Prozent. Diese sind seitens der L-Bank nur tragbar, wenn die Bonität des Investors eine derartige hohe Beleihung zulässt. Gerade bei neu gegründeten Unternehmen ist dies, wie oben dargestellt, oftmals nicht der Fall.

Bei Förderanträgen von Bauherrengemeinschaften in Form von Gesellschaften bürgerlichen Rechts erfolgt die Feststellung der Bonität auf Grundlage der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse der beteiligten Gesellschafter als Privatpersonen.

6. Sind ihr Fälle bekannt, in denen Veränderungen der Organisationsstruktur solcher Projekte (z. B. Zwischenschaltung einer weiteren Gesellschaft, deren Stammkapital zum Teil vom Hausverein aus den Direktkrediten eingebracht wird und das als Eigenkapital fungiert), zur Förderung des Projekts aus den Mitteln der Landeswohnraumförderung geführt haben und wenn ja, welche Fälle und welche Veränderungen waren dies?

Zu 6.:

Dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sind keine Fälle bekannt, in denen Veränderungen der Organisationsstruktur solcher Projekte zur Förderung des Projekts aus den Mitteln der Landeswohnraumförderung geführt haben.

Dr. Hoffmeister-Kraut
Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau