

Antrag

der Abg. Tobias Wald u. a. CDU

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Wohnraumförderung – Erweiterung des Bürgschaftsrahmens auf Genossenschaften

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie sie zur Erweiterung des Bürgschaftsrahmens auf Genossenschaften im Rahmen des Wohnraumförderprogramms steht;
2. wie sie die Auswirkungen einer Übernahme von Landesbürgschaften für die Wohnraumförderung bei Genossenschaften beurteilt;
3. wie sie das Problem beheben will, dass bei Darlehensaufnahme bei Banken sowie bei Förderdarlehen der L-Bank ein Hindernis besteht, dass gerade bei neu gegründeten Genossenschaften oft kein ausreichendes Eigenkapital gegeben ist und es deshalb einer nicht durch vorhandene Beleihungswerte darstellbaren Absicherung des Kredits bedarf;
4. welche Höhe des erforderlichen Bürgschaftsrahmens sachgerecht wäre;
5. welcher Ergänzung es im Staatshaushaltsgesetz zugunsten von Genossenschaften bedarf.

31. 08. 2018

Wald, Dörflinger, Gramling, Klein, Köbler,
Mack, Paal, Dr. Schütte, Teufel CDU

Begründung

Die bisherige Formulierung in der Bürgschaftsermächtigung in § 5 Staatshaushaltsgesetz (StHG) begünstigt nur einen Teil der Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Deshalb gibt es Bedarf, die Gesetzesformulierung für Genossenschaften anzupassen. Diesen sollte in den Phasen, in denen vorhandene Sicherheiten für eine Kreditabsicherung nicht ausreichen, eine Absicherung per Landesbürgschaft ermöglicht werden – etwa in der Gründungs- oder Anfangsphase sowie bei einer Erweiterung. Mit der Änderung der Formulierung soll Wohnungsbaugenossenschaften der Zugang zu den Angeboten der Mietwohnraumförderung ermöglicht werden.

Bankseitig besteht bei der Ausreichung von Förderdarlehen durch die L-Bank ein Hindernis bereits darin, dass bei neu gegründeten Genossenschaften oft noch kein ausreichendes Eigenkapital festgestellt werden kann. Daneben ist aufgrund der Ermittlung des Beleihungswerts nach der Beleihungswertermittlungsverordnung auf Basis des Ertragswerts eine ausreichende Beleihung oft nur schwer darstellbar.

Der Mangel im Beleihungswert dagegen stellt ein Risiko für die Förderbank dar, welches einer zusätzlichen Absicherung bedarf. Als Absicherung der L-Bank kommt hierfür vor allem eine Landesbürgschaft in Betracht. Aktuell wird dies bereits im Rahmen der Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften sowie der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen praktiziert.

Voraussetzung für die Ausreichung von Bürgschaften des Landes ist die Ermächtigung im Staatshaushaltsgesetz. Das sollte umgehend in Angriff genommen werden. Ziel ist eine Stärkung der Bautätigkeit auf dem angespannten Wohnungsmarkt.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 Nr. 5-2700.2/636 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. wie sie zur Erweiterung des Bürgschaftsrahmens auf Genossenschaften im Rahmen des Wohnraumförderprogramms steht;

Zu 1.:

Die Landesregierung schätzt Wohnungsgenossenschaften als wichtige Partner, um in angespannten Wohnungsmärkten einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen im Bestand und im Neubau zu leisten. Wohnungsgenossenschaften beteiligen sich aktiv am Förderprogramm Wohnungsbau BW.

Die Mitglieder von Genossenschaften haben mit dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung. Sie sind dann zugleich Mieter und Anteilseigner des genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens. Da das Kapital nur zur Aufrechterhaltung eines gemeinschaftlichen Unternehmens eingesetzt und marktgerecht verzinst wird, halten Wohnungsgenossenschaften am Markt spekulationsfrei Wohnungsbestände vor, die insbesondere für die Wohnraumversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen wichtig sind.

Auf Basis der im Koalitionsvertrag zwischen Bündnis 90/Die Grünen Baden-Württemberg und der CDU Baden-Württemberg 2016 bis 2021 verankerten Prüfauftrags hält die Landesregierung deshalb eine Erweiterung des Bürgschaftsrahmens auf Genossenschaften, die neuen sozialgebundenen Mietwohnraum schaffen wollen, für möglich, um das genossenschaftliche Wohnen zu stärken. Hierbei ist je-

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

doch der Grundsatz der Subsidiarität zu beachten und Besicherungsmöglichkeiten sind vollumfänglich auszuschöpfen.

2. wie sie die Auswirkungen einer Übernahme von Landesbürgschaften für die Wohnraumförderung bei Genossenschaften beurteilt;

Zu 2.:

Eine Bürgschaftsübernahme ermöglicht neuen und kleinen Wohnungsgenossenschaften, die neuen sozialgebundenen Mietwohnraum schaffen wollen, den Zugang zu den Angeboten der Landeswohnraumförderung. Fördertatbestände sind dort u. a. die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen und des Erwerbs neuer Mietwohnungen sowie die Förderung von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums unter wesentlichen Bauaufwand.

3. wie sie das Problem beheben will, dass bei Darlehensaufnahme bei Banken sowie bei Förderdarlehen der L-Bank ein Hindernis besteht, dass gerade bei neu gegründeten Genossenschaften oft kein ausreichendes Eigenkapital gegeben ist und es deshalb einer nicht durch vorhandene Beleihungswerte darstellbaren Absicherung des Kredits bedarf;

Zu 3.:

Bankseitig besteht bei der Ausreichung von Förderdarlehen aus der Landeswohnraumförderung durch die L-Bank oftmals bereits ein Hindernis darin, dass bei neu gegründeten Genossenschaften noch keine ausreichende Bonität festgestellt werden kann, sofern nicht eine persönliche Haftung von Privatpersonen gegeben ist. Daneben ist aufgrund der Ermittlung des Beleihungswertes nach der Beleihungswertermittlungsverordnung auf Basis des Ertragswertes eine ausreichende Beleihung oft nur schwer darstellbar.

Die Gewährung eines Zuschusses, der das zinslose Förderdarlehen der Mietwohnraumförderung nach dem Förderprogramm Wohnungsbau BW in vollem Umfang substituiert, kann im Hinblick auf die noch nicht bewertbare Bonität zugunsten der Antragsteller in Teilen Abhilfe schaffen.

Der Mangel im Beleihungswert dagegen stellt ein Risiko für die Förderbank dar, welches einer zusätzlichen Absicherung bedarf, soweit durch die Antragsteller kein Zuschuss, sondern eine positive Kreditentscheidung erstrebt wird. Als Absicherung der L-Bank kommt hierfür neben anderer Sicherstellung durch die Kreditnehmer eine Landesbürgschaft in Betracht.

4. welche Höhe des erforderlichen Bürgschaftsrahmens sachgerecht wäre;

Zu 4.:

Die Zahl der potenziell erfolgreichen Antragstellungen dürfte nach Einschätzung der Landesregierung eher gering sein, da Bürgschaften aus haushaltsrechtlicher Sicht nur ausgereicht werden dürfen, wenn seitens des Antragsstellers hinreichend sichergestellt wird, dass keine Inanspruchnahme des Landes aus der Bürgschaft zu erwarten ist.

Für Bürgschaften bei der WEG-Modernisierung besteht derzeit ein Rahmen von 50 Millionen Euro pro Haushaltsjahr. Insoweit ist für dieses neu zu schaffende Bürgschaftsangebot ein Betrag von bis zu 10 Millionen Euro denkbar.

5. welcher Ergänzung es im Staatshaushaltsgesetz zugunsten von Genossenschaften bedarf.

Zu 5.:

Voraussetzung für die Ausreichung von Bürgschaften des Landes ist die Ermächtigung im jährlichen Staatshaushaltsgesetz. Das gilt auch für eine Ausdehnung des vorhandenen Bürgschaftsrahmens für Wohnraumförderungszwecke zugunsten von Genossenschaften, die neuen sozialgebundenen Mietwohnraum schaffen wollen.

Für das Staatshaushaltsgesetz 2018/2019 wäre in § 5 Absatz 7 eine erweiterte Formulierung aufzunehmen, wonach unter Beachtung und Ausschöpfung des Subsidiaritätsprinzips für die Absicherung von Krediten für Zwecke der Wohnraumförderung nach Maßgabe des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2018/2019 zugunsten von Genossenschaften eine Absicherung gegenüber der L-Bank erfolgt.

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