



An den  
Vorsitzenden des  
Sozialpolitischen Ausschusses  
Herrn Dr. Timo Böhme  
Platz der Mainzer Republik 1  
55116 Mainz

LANDTAG  
Rheinland-Pfalz  
**17/7625**  
VORLAGE

DIE MINISTERIN

Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz  
Postfach 33 20  
55023 Mainz  
Telefon 06131 16-4302  
Telefax 06131 16-4300  
Doris.Ahnen@fm.rlp.de  
www.fm.rlp.de

4. Dezember 2020

Mein Aktenzeichen  
5153-0001#2020/0130-0401 4515  
Bitte immer angeben!

Telefon / Fax  
06131 16-4264

**39. Sitzung des Sozialpolitischen Ausschusses am 2. Dezember 2020;  
hier: TOP 6 der Tagesordnung „Möglichkeiten der Erhöhung des einmaligen  
Zuschusses beim Erwerb allgemeiner Belegungsrechte“ - Vorlage 17/7492**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

als Anlage übermittle ich Ihnen den erbetenen Sprechvermerk zu TOP 6 der Tagesordnung der 39. Sitzung des Sozialpolitischen Ausschusses am 2. Dezember 2020.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Ahnen

Sprechvermerk für die Sitzung des Sozialpolitischen Ausschusses  
am 2. Dezember 2020

### **TOP 6: Möglichkeiten der Erhöhung des einmaligen Zuschusses beim Erwerb allgemeiner Belegungsrechte**

Das Thema Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten war bereits Gegenstand der Sitzung des sozialpolitischen Ausschusses am 20. August dieses Jahres. Dort wurde erörtert, dass das Ministerium der Finanzen keinen Bedarf für eine Erhöhung des einmaligen Zuschusses sehe, da die Hemmnisse vielmehr im Verfahren, wie etwa der notwendigen Vorlage von Wohnberechtigungsscheinen der Mieterhaushalte, liegen.

Eine Verbesserung der Förderung des Erwerbs von allgemeinen Belegungsrechten ist nicht erforderlich, da der nach der geltenden Formel zu errechnende einmalige Zuschussbetrag ausreicht, um die für zehn Jahre verminderten Mieterträge unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns zu kompensieren. Es ist nicht im Sinne der Förderung, dass der die Förderung in Anspruch nehmende Vermieter bzw. die Vermieterin deutlich höhere Erträge auf Kosten des Landeshaushaltes erwirtschaften sollte als bei einer regulären Vermietung mit Mietpreisen gemäß Mietpiegel oder einer vergleichbaren Mietpreisübersicht. Dass ohne die Inanspruchnahme der Förderung Mieten über solchen Mietpreisübersichten zu erzielen wären, entspricht zudem nicht der Lebenswirklichkeit, schon aufgrund der beim Erwerb von Belegungsrechten für die Bewohnerschaft geltenden Einkommensgrenze (gesetzliche EK-Grenze + 40 %).

Dank der Zuschussförderung erhält die Vermieterin oder der Vermieter Liquidität; der Zuschuss kann für neue Mietobjekte investiert werden.

Der hinter den DAWI-Beihilferegeln stehende Grundsatz, dass Unternehmen keine unangemessenen Gewinne infolge der Beihilfen erzielen dürfen, muss auch für den Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten gelten.

Ergänzend sei angemerkt, dass die Kosten für dieses Förderinstrument zu 100 Prozent aus dem Landeshaushalt zu finanzieren sind; die Bundesfinanzhilfen dürfen mangels des Vorliegens einer Investition im Sinne des Grundgesetzes nämlich nicht für diese Förderung verwendet werden.

Soweit in der Antragsbegründung die De-minimis-Beihilfen angesprochen werden, ist anzumerken, dass man die Förderung theoretisch auch auf eine der De-minimis-Verordnungen stützen könnte.

Erstens auf die DAWI-De-minimis-Verordnung, die speziell für Beihilfen an Unternehmen, die eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) erbringen, gilt. Hierzu gehört insbesondere auch die soziale Wohnraumförderung des Landes. Der Gesamtbetrag der einem Unternehmen gewährten DAWI-De-minimis-Beihilfen darf bei dieser Verordnung innerhalb von drei Steuerjahren bis zu 500.000 EUR betragen.

Bei der Vermietung von sozial geförderten Wohnungen handelt es sich allerdings unabhängig von verschiedenen Mietwohnungsobjekten und unabhängig von den dahinterstehenden Förderungen um eine DAWI, so dass etwa eine Kumulierung von Beihilfen für den Mietwohnungsneubau oder die Modernisierung von Mietwohnungen nach dem DAWI-Beschluss und für den Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten nach der DAWI-De-minimis-Verordnung unzulässig wäre (siehe Artikel 2 Absatz 8 der DAWI-De-minimis-Verordnung).

Die kommunalen Wohnungsunternehmen, welche regelmäßig im Rahmen der sozialen Mietwohnungsbauförderung dringend benötigte Neubauwohnungen errichten oder ältere Wohnungen modernisieren, wären somit im Falle einer Umstellung der Zuschussförderung für den Erwerb von Belegungsrechten auf die DAWI-De-minimis-Verordnung zukünftig von der Inanspruchnahme dieser Förderungen ausgeschlossen. Damit würde die Umstellung vermutlich zu sinkenden statt zu steigenden Fallzahlen führen.

Umgekehrt könnten die Unternehmen nach der Inanspruchnahme einer auf die DAWI-De-minimis-Verordnung gestützten Förderung des Erwerbs von allgemeinen Belegungsrechten mindestens innerhalb der nächsten drei Kalenderjahre keinen Mietwohnungsneubau mehr gefördert bekommen; selbst dann nicht, wenn aufgrund einer bestehenden Sozialquote geförderter Wohnungsbau entstehen muss. Auch Modernisierungsförderungen von Mietwohnungen wären ausgeschlossen. Diese Ergebnisse sind wohnungspolitisch nicht sinnvoll.

Zweitens könnte man die Förderung theoretisch auch auf die allgemeine De-minimis-Verordnung stützen, nach der Beihilfen aber nur bis zu 200.000 Euro in drei Steuerjahren gewährt werden können. Eine Kumulierung mit einer auf den DAWI-Beschluss gestützten anderen Förderung wäre für dasselbe Objekt allerdings beihilferechtlich grundsätzlich ebenfalls nicht möglich.

Bei älteren Mietwohnungen, die ohnehin saniert werden müssen, wird die Inanspruchnahme der neuen attraktiven Modernisierungsförderung von Mietwohnungen häufig für den Investor attraktiver sein als der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten, zumal bei der Modernisierungsförderung

gemäß der maßgeblichen Landesverordnung eine höhere Einkommensgrenze für die Bewohnerhaushalte (gesetzliche EK-Grenze + 60 %) gilt. Mit der Modernisierungsförderung wird nicht nur gebundener Mietwohnraum geschaffen, sondern gleichzeitig bedarfsgerechter und zeitgemäßer Wohnraum, oft verbunden mit einer Reduzierung von Barrieren und einer energetischen Modernisierung. Der Vorteil für das Land sind um fünf Jahre längere Belegungs- und Mietbindungen (15 Jahre bei der Modernisierung gegenüber 10 Jahre beim Erwerb von Belegungsrechten) sowie die Möglichkeit der Finanzierung mit Bundesfinanzhilfen.