



Gesetzentwurf

der Landesregierung

Entwurf eines Gesetzes

**Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein
(Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz SHWoFG)**

Federführend: Innenministerium

Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz – SHWoFG)

A. Problem

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) wurde den Ländern im Zuge der Föderalismusreform u. a. die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz im Bereich des Wohnungswesens, insbesondere des Wohnraumförderungs- und des Wohnungsbindungsrechts übertragen. Die bundesgesetzlichen Bestimmungen gelten fort, soweit sie nicht durch Landesrecht ersetzt werden. Im Zuge einer solchen Ersetzung des geltenden Bundesrechts können die Grundlagen geschaffen werden, den landesspezifischen Gegebenheiten und den Erfordernissen einer gezielten, zukunftsfähigen Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung Rechnung zu tragen. Zusätzlich können Mängel des Bundesrechts ausgeglichen werden.

Die Notwendigkeit eines eigenen Gesetzes zur sozialen Wohnraumförderung ergibt sich aus den neuen Zielen und gesellschaftlichen Anforderungen an eine wirksame, soziale Wohnraumförderungs politik als Instrument nachhaltiger, sozialer Stadtentwicklungspolitik des Landes, zur Stärkung der kommunalen Steuerungsfunktion und zur Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung. Die Herausforderungen aus demografischem, wirtschaftsstrukturellem und sozialem Wandel erfordern neue und wirksamere Instrumente zur Erreichung der Ziele angemessene soziale Wohnraumversorgung der Zielgruppen, soziale Stabilisierung der Wohnquartiere und Bevölkerungsstruktur sowie Klimaschutz und Energieeinsparung im Bereich Wohnen. Die bestehenden Bundesgesetze erreichen diese Ziele nicht.

Große Bedeutung zur Sicherung einer sozialen Wohnraumförderung im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung haben die geförderten Altbestände. Das geltende Wohnungsbindungsrecht des Bundes setzt hier enge Grenzen und zementiert

nicht mehr zeitgemäße und komplizierte Regelungen, vor allem die des so genannten Kostenmietrechts und die überlanger Bindungen von theoretisch bis zu 80 Jahren.

Zusätzlich besteht ein hoher Bedarf zur Vereinfachung und Vereinheitlichung der gesetzlichen Regelungen und Verfahren zur sozialen Wohnraumförderung aus insgesamt 50 Jahren.

B. Lösung

Der vorliegende Entwurf des Gesetzes, das an die Stelle des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 13 des Gesetzes vom 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748) sowie des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407) treten soll, schafft den gesetzlichen Rahmen für Fördermaßnahmen des Landes zur Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung einschließlich stabiler Quartiersstrukturen.

Gleichzeitig ist die Neuregelung dem Ziel des Klimaschutzes und der Energieeinsparung in besonderer Weise verpflichtet und unterstützt somit die Klimaschutzziele der Landesregierung im Bereich Bauen und Wohnen.

Das vorliegende Gesetz formuliert Förderziele, Fördergegenstände und Gegenleistungen neu. Die kommunale Selbstverwaltung profitiert von höheren Einflussmöglichkeiten. Im Sinne einer sozialen Wohnraumversorgung mit neuer Zielsetzung wird neuen Kooperationsformen zwischen öffentlichen und privaten Partnern und flexibleren Lösungen wie Kooperationsverträgen zwischen Fördermittelgeber, Kommune und Wohnungswirtschaft eine erweiterte gesetzliche Grundlage gegeben.

Außerdem enthält der Gesetzentwurf Überleitungsvorschriften für die geförderten Altbestände und schafft damit die Voraussetzung zur zukunftsorientierten Weiterentwicklung dieser Wohnbestände. Durch die Überleitungsbestimmungen sollen die seit 1956 geförderten ca. 40 000 noch gebundenen Mietwohnungen verschiedenster Förderwege in das zwischen dem Land, den wohnungswirtschaftlichen Akteuren, den Kommunen und dem Mieterbund Mitte der 90er Jahre abgestimmte Fördersystem übergeleitet werden.

Dazu werden die komplizierten und für Vermieter, Mieter und zuständige Stellen kaum noch überschaubaren Regelungen des Kostenmietrechts aufgehoben. Stattdessen wird mit Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Januar 2009 das bewährte System der Mietobergrenzen mit kappungsbegrenzter Mieterhöhungsmöglichkeit von max. 9 % in 3 Jahren eingeführt. Die Vergleichsmiete bildet dabei auch bei Modernisierung und Neuvermietung die gesetzliche Höchstgrenze.

Bisher sind nach dem Wohnungsbindungsrecht die Laufzeiten der Belegungs- und Mietbindungen an die Laufzeiten der Förderdarlehen gebunden. Es ergeben sich damit im Regelfall 80-jährige Bindungsfristen. Dies ist nicht nur wohnungswirtschaftlich sondern auch volkswirtschaftlich kontraproduktiv, da notwendige Modernisierungsinvestitionen verhindert und nicht mehr bedarfsgerechte, häufig konzentrierte Versorgungsstrukturen erhalten werden, die bereits heute und zukünftig verstärkt zu zunehmender Segregation einzelner Wohnquartiere führen. Daher sollen nach einer Vorlaufzeit von fünf Jahren, d.h. ab 2014, die Bindungslaufzeiten auf grundsätzlich 35 Jahre begrenzt werden. Mieterschutz wird gewährleistet durch die Mietbestandsgarantie bis zum 1. Januar 2014 und eine Übergangsfrist bis Ende 2018.

Parallel zu der Bindungsverkürzung werden die dadurch entstehenden Subventionenvorteile abgeschöpft.

Die Altbestände können dann gezielt und bedarfsgerecht, freifinanziert oder entsprechend kommunalen Wohnungsmarktkonzepten nach dem neuen Fördergesetz gefördert, modernisiert werden. Durch die Verbindung neuer Zielsetzungen und Inhalte der Förderung mit einer Überführung der rigiden Altregelungen kann

die notwendige Verantwortung der Wohnungswirtschaft aber auch kleinerer Vermieter für eine umfassende soziale Wohnraumversorgung und Quartiersentwicklung landesweit wieder wirksamer eingefordert und erreicht werden.

Durch die Vereinheitlichung und Vereinfachung des bisherigen Regelwerks wird nicht nur für Transparenz bei allen Beteiligten gesorgt sondern auch ein wesentlicher Beitrag zum Bürokratieabbau geleistet.

C. Alternativen

Ein Erhalt der Bundesgesetze bzw. eine unveränderte Überführung in Landesrecht hätte die Folgen, auf wirtschaftliche und wirksame Steuerungsmöglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung zu verzichten sowie einen weiterhin hohen und differenzierten bürokratischen Aufwand für öffentliche Hand und Vermieter zu betreiben. Die Ziele der Föderalismusreform, die vom Land Schleswig-Holstein für den Bereich Wohnraumförderung ausdrücklich begrüßt worden sind, könnten dann nicht optimal umgesetzt werden. Nur ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz, das auch die Weiterentwicklung der Bestände betrifft, bietet dem Land auch in Zukunft ausreichend Gestaltungsspielraum für die soziale Wohnraumförderung.

D. Kosten und Verwaltungsaufwand

1. Kosten

Für den Landeshaushalt entstehen durch den Vollzug des Gesetzes keine zusätzlichen Kosten. Die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung erfolgt aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung der Investitionsbank Schleswig-Holstein. Für die Kommunen entstehen keine zusätzlichen Kosten. Um die privat-öffentliche Partnerschaft für eine bedarfsgerechte Wohnraumförderung und die entsprechenden Investitionen zu sichern, sind verbindliche Programmvolume aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung zur Verfügung zu stellen. Durch die vorzeitige Rückführung von Darlehen werden auch die von Kommunen eingesetzten Mittel vorzeitig in die kommu-

nen Haushalte zurückfließen. Hierdurch ergeben sich auch neue Entscheidungs- und Steuerungsmöglichkeiten bezüglich der kommunalen Beteiligung an der Wohnraumförderung des Landes.

2. Verwaltungsaufwand

Durch den Vollzug des Gesetzes entstehen keine höheren Aufwendungen bei Kommunen oder Landesverwaltung. Es ist eher damit zu rechnen, dass es durch eine Regelungsvereinfachung und -vereinheitlichung zu einem Abbau vorhandenen Verwaltungsaufwands kommen wird.

3. Auswirkungen auf die private Wirtschaft

Bei der Wohnungswirtschaft wird es zu einem Abbau des Verwaltungsaufwands und, unter der Voraussetzung verlässlicher Förderangebote, zu neuer und vor allem erweiterter Investitionstätigkeit kommen.

E. Information des Landtages nach Artikel 22 der Landesverfassung in Verbindung mit dem Parlamentsinformationsgesetz

Der Gesetzentwurf ist dem Präsidenten des Schleswig-Holsteinischen Landtages mit Schreiben vom 20.12.2007 übersandt worden.

F. Federführung

Die Federführung hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.

Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

(Schleswig-holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz SHWoFG)

Vom
Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

Abschnitt I Allgemeines

- § 1 Gesetzeszweck und Zielgruppen
- § 2 Beteiligung der Kommunen
- § 3 Fördermittel und Rückflüsse
- § 4 Förderprogramme und Verfahren

Abschnitt II Förderzusage und Fördervoraussetzungen

- § 5 Förderzusage
- § 6 Kooperationsvertrag
- § 7 Fördergegenstände
- § 8 Begünstigte Haushalte und Wohnberechtigungsschein
- § 9 Anforderungen an den Wohnraum
- § 10 Arten der Gegenleistungen

Abschnitt III Sicherung der Zweckbindung

- § 11 Belegungsbindung und -rechte
- § 12 Höchstzulässige Miete
- § 13 Zeitlicher Rahmen der Gegenleistung
- § 14 Freistellung
- § 15 Mitteilungspflichten und Sicherung der Zweckbestimmung

Abschnitt IV Überleitungs- und Schlussvorschriften

- § 16 Überleitungsvorschrift
- § 17 Zuständigkeit
- § 18 Verstöße und Ordnungswidrigkeiten
- § 19 Inkrafttreten

Abschnitt I Allgemeines

§ 1 Gesetzeszweck und Zielgruppen

(1) Dieses Gesetz regelt die soziale Wohnraumförderung und die Zweckbindung einschließlich des Sozialwohnungsbestands in Schleswig-Holstein.

(2) Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, bei der Versorgung mit Mietwohnraum einschließlich Genossenschaftswohnraum oder mit selbst genutztem Wohneigentum.

(3) Weitere Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind die Erhaltung und Schaffung angemessener Wohnumfelder (Wohnumfeldförderung) und die Erhaltung und Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse, Bewohner- und Quartiersstrukturen (Quartiersförderung). Die Wohnumfeld- und Quartiersförderung sollen im Zusammenhang mit gefördertem oder zu förderndem Wohnraum stehen und müssen die Wohnverhältnisse der Zielgruppen verbessern.

(4) Die soziale Wohnraumförderung unterstützt den effizienten Einsatz und Verbrauch von Energie bei Wohngebäuden als Beitrag zum Klimaschutz.

(5) Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung von Miet- und Genossenschaftswohnraum sind Haushalte nach Absatz 2, insbesondere mit Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderung.

(6) Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung von selbst genutztem Wohneigentum sind Haushalte nach Absatz 2, insbesondere mit Menschen mit Behinderung oder Kindern.

§ 2 Beteiligung der Kommunen

(1) Die Belange der Gemeinden, Kreise und Ämter sind bei der sozialen Wohnraumförderung zu berücksichtigen. Vor der Entscheidung über die Vergabe der Fördermittel ist die Belegenheitsgemeinde anzuhören. Die Gemeinden, Kreise und Ämter können mit eigenen Mitteln fördern und sich nach diesem Gesetz an der Förderung durch das Land beteiligen.

(2) Kommunale Wohnungsmarktkonzepte und Quartiersentwicklungskonzepte sind anzustreben; sie sollen der Förderung zugrunde gelegt werden.

(3) Die Gemeinden, Kreise und Ämter können durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmen. In solch einem Gebiet darf die oder der Verfügungsberechtigte eine frei oder bezugsfertig werdende belegungsgebundene Wohnung nur einer berechtigten oder einem berechtigten von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen. Die zuständige Stelle hat der oder dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Die Satzung kann Vereinbarungen zwischen dem Satzungsgeber und den Verfügungsberechtigten insbesondere zur Ausübung der Benennungsrechte vorsehen.

§ 3 Fördermittel und Rückflüsse

(1) Die soziale Wohnraumförderung durch das Land erfolgt insbesondere aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung und aus den Rückflüssen von Fördermitteln nach § 2 Abs. 2 und nach § 10 Abs. 1 des Investitionsbankgesetzes vom 7. Mai 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 206), Zuständigkeiten und Ressortbezeichnungen ersetzt durch Verordnung vom 12. Oktober 2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 487, ber. 2006 S. 241).

(2) Geldleistungen nach § 11 Abs. 3 Satz 4, § 14 Abs. 2 Satz 1 und § 18 Abs. 1 fließen in das Zweckvermögen Wohnraumförderung nach Absatz 1 ein.

§ 4 Förderprogramme und Verfahren

(1) Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium erlässt Bestimmungen über Voraussetzungen der Förderung und deren Durchführung.

(2) Die Förderung erfolgt über einen angemessenen Zeitraum in einem offenen, transparenten und nicht diskriminierenden Verfahren. Sie muss dem Förderzweck angemessen sein.

Abschnitt II Förderzusage und Fördervoraussetzungen

§ 5 Förderzusage

(1) Die Förderzusage erfolgt durch die zuständige Stelle durch schriftlichen Verwaltungsakt oder im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages.

(2) In der Förderzusage müssen der Fördergegenstand, die Art des Fördermittels, dessen Verzinsung und Tilgung im Darlehensfalle, die Gegenleistung nach Art, Umfang und Dauer und die Rechtsfolgen bei Eigentumswechsel geregelt sein. Die Förderzusage wirkt auch für und gegen einen Rechtsnachfolger.

(3) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

§ 6 Kooperationsvertrag

(1) Kooperationsverträge sind öffentlich-rechtliche Verträge zwischen Gemeinden, Kreisen oder Ämtern und Verfügungsberechtigten von Wohnraum und der zuständigen Stelle. Weitere öffentliche und private Partner können beteiligt werden.

(2) Kooperationsverträge können Zusagen auf Förderung beinhalten.

(3) Ziel von Kooperationsverträgen ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung, des Wohnumfelds und des Wohnquartiers durch die Zusammenarbeit der in Absatz 1 genannten Akteure und integrierter Quartiersmaßnahmen.

(4) Außer den in diesem Gesetz geregelten Fördergegenständen und Gegenleistungen können weitere Vertragsgegenstände vereinbart werden, wenn diese den in § 1 bestimmten Zielen entsprechen.

§ 7 Fördergegenstände

Gefördert werden können

1. der Bau, der Erwerb und die Modernisierung von Wohnraum, der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum, der Erwerb von Genossenschaftsanteilen sowie die Schaffung und Beschaffung von Wohnbauland,
2. investive und soziale Maßnahmen der Wohnumfeld- und Quartiersförderung, die zur Erhaltung oder Schaffung stabiler Quartiersstrukturen und sozial stabiler Bewohnerstrukturen beitragen,
3. Konzepte, Pilot- und Modellprojekte, soweit sie der Energieeinsparung und dem Klimaschutz im Bereich Wohnen besonders dienen,
4. Konzepte und vorbereitende Untersuchungen, soweit sie die Ziele der sozialen Wohnraumförderung unterstützen sowie
5. sonstige Maßnahmen, soweit sie die Ziele der sozialen Wohnraumförderung unterstützen.

§ 8 Begünstigte Haushalte und Wohnberechtigungsschein

(1) Begünstigte der sozialen Wohnraumförderung sind die Haushalte der Zielgruppen nach § 1, wenn sie die Einkommensgrenzen nach den Absätzen 2 und 3 nicht überschreiten oder aus anderen Gründen unterstützungsbedürftig sind.

(2) Die Einkommensgrenze beträgt

für einen Einpersonenhaushalt	14.400 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	21.600 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.000 Euro.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG), erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 für jedes Kind um weitere 600 Euro.

(3) Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium legt in einer Verordnung das Verfahren zur Einkommensermittlung unter der grundsätzlichen Berücksichtigung von § 2 EStG und die Merkmale einer Unterstützungsbedürftigkeit aus anderen Gründen fest. Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium wird ermächtigt, durch Verordnung von den in Absatz 2 bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen, insbesondere zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Abweichungen festzulegen.

(4) Die zuständige Stelle stellt einen Wohnberechtigungsschein für die Dauer von zwei Jahren aus, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller und deren oder dessen Haushaltsangehörige zum Personenkreis der Begünstigten nach Absatz 1 gehören und sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten. Im Wohnberechtigungsschein sind die Personenzahl des Haushaltes und die für diesen angemessene Wohnungsgröße zu vermerken.

(5) Zum Haushalt rechnen die Antragstellerin oder der Antragsteller, die Ehegattin oder der Ehegatte, die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner und die Partnerin oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Zum Haushalt im Sinne des Absatzes 1 rechnen auch Personen, die voraussichtlich alsbald und auf Dauer in den Haushalt aufgenommen werden sollen sowie Kinder, deren Geburt auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

(6) Empfängerinnen oder Empfänger von

1. Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 des Zweiten Buch Sozialgesetzbuch oder § 29 des Zwölften Buch Sozialgesetzbuch oder

2. Wohngeldleistungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 des Wohngeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 2029, 2792), zuletzt geändert durch Artikel 20 Abs. 7 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2904)

stehen Begünstigten nach Absatz 1 gleich. Der gültige Leistungsbescheid gilt als Wohnberechtigungsschein, soweit die für die Haushaltsgröße angemessene Wohnungsgröße eingehalten wird. Voraussetzung ist, dass die im Leistungsbescheid berücksichtigten Personen einen Haushalt nach Absatz 5 bilden. Die Antragsberechtigung auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines nach Absatz 4 bleibt hiervon unberührt.

§ 9 Anforderungen an den Wohnraum

(1) Die geförderten Wohnungen müssen eine angemessene Größe unter Berücksichtigung der Personenzahlen und der allgemeinen und besonderen Bedürfnisse der Haushalte haben. Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium wird ermächtigt, durch Verordnung Vorschriften zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche zu erlassen. Solange hiervon kein Gebrauch gemacht wird, ist die Wohnflächenverordnung in der am 25. November 2003 geltenden Fassung (BGBl. I S. 2346) anzuwenden.

(2) Wurde die Wohnfläche bestehenden Wohnraums nach § 42 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I. S. 2614), errechnet, bleibt es bei dieser Berechnung. Wird eine bauliche Änderung am Wohnraum vorgenommen, die eine Neuberechnung der Wohnfläche notwendig macht, gilt die nach Absatz 1 anzuwendende Verordnung.

§ 10 Arten der Gegenleistungen

(1) Bei einer Förderung, die nicht das selbst genutzte Wohneigentum betrifft, hat die Empfängerin oder der Empfänger für den daraus erlangten wirtschaftlichen Vorteil eine Gegenleistung zu erbringen.

(2) Die Gegenleistung kann bestehen aus

1. Belegungs- oder Mietbindungen an den geförderten Wohnungen (Förderwohnungen) oder anderen bestimmten, gleichwertigen Wohnungen (Ersatzwohnungen),
 2. Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen,
 3. sonstigen Gegenleistungen
- soweit sie den Zielen des § 1 entsprechen.

(3) Eine Kombination verschiedener Gegenleistungen ist möglich.

Abschnitt III Sicherung der Zweckbindung

§ 11 Belegungsbindung und -rechte

(1) Die Vermieterin oder der Vermieter einer nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 belegungsgebundenen Wohnung darf diese nur einer oder einem Wohnungssuchenden überlassen, die oder der vorher ihre oder seine Berechtigung durch Vorlage eines Wohnberechtigungs Scheins nach § 8 nachgewiesen hat (allgemeines Belegungsrecht). In der Förderzusage kann das Recht der zuständigen Stelle, einen (Besetzungsrecht) oder mindestens drei (Benennungsrecht) wohnberechtigte Wohnungssuchende zu benennen, bestimmt werden.

(2) Bewohnt eine Mieterin oder ein Mieter eine nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 belegungsgebundene Wohnung entgegen dem Absatz 1, kann die zuständige Stelle von der Vermieterin oder dem Vermieter die Kündigung und, falls dieses Verlangen nicht alsbald Erfolg hat, von der Mieterin oder vom Mieter die Räumung der Wohnung verlangen.

(3) Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 gebundene Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle

1. selbst nutzen

2. nicht nur vorübergehend, mindestens sechs Monate, leer stehen lassen oder

3. anderen als Wohnzwecken zuführen oder entsprechend baulich ändern.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 1 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn die oder der Verfügungsberechtigte und ihre oder seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 8 erfüllen. Im Falle des Satzes 1 Nr. 2 darf die Genehmigung nur erteilt werden, wenn und solange eine Vermietung nicht möglich ist und der Förderzweck nicht auf andere Weise, auch nicht durch Freistellungen nach § 14, erreicht werden kann. Im Fall des Satzes 1 Nr. 3 kann die Genehmigung erteilt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse der oder des Verfügungsberechtigten oder einer oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Änderung der Wohnung besteht; die Genehmigung kann unter der Verpflichtung zu einem Geldausgleich in angemessener Höhe oder einer Gegenleistung entsprechend § 10 Abs. 2 erteilt werden. Wer der sich aus Satz 1 Nr. 3 ergebenden Verpflichtung zuwider handelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.

(4) Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 3 bis 5 gelten für selbstgenutztes Wohneigentum entsprechend.

§ 12 Höchstzulässige Miete

(1) Im Falle einer Mietbindung nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 ist in der Förderzusage eine höchstzulässige Miete zu bestimmen. Sie ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten. In der Förderzusage können Änderungen der höchstzulässigen Miete während der Dauer der Förderung, auch für Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungen, vorgesehen oder vorbehalten werden. Bestimmungen über die höchstzulässige Miete dürfen nicht zum Nachteil der Mieterin oder des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) Die Vermieterin oder der Vermieter darf eine nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 mietgebundene Wohnung nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende sind im Mietvertrag anzugeben.

(3) Die Vermieterin oder der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und unter Einhaltung sonstiger Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung.

(4) Die Vermieterin oder der Vermieter darf

1. eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und
2. eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist, fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

(5) Von den Absätzen 1 bis 4 abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam.

§ 13 Zeitlicher Rahmen der Gegenleistung

(1) In der Förderzusage werden die Folgen der vorzeitigen Rückzahlung und der Rückforderung von Fördermitteln geregelt.

(2) Im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks enden die Gegenleistungspflichten bei

1. Darlehen bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Zeitpunkt, spätestens jedoch mit dem Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die auf Grund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind;
2. Zuschüssen mit dem Zuschlag.

(3) Die zuständige Stelle hat auf Antrag der oder dem Gegenleistungspflichtigen bei berechtigtem Interesse schriftlich zu bestätigen, wie lange die Gegenleistungen dauern. Bei berechtigtem Interesse hat die zuständige Stelle auch einer oder einem Wohnungssuchenden und der Mieterin oder dem Mieter schriftlich zu bestätigen, wie lange Belegungs- und Mietbindungen dauern.

§ 14 Freistellung

(1) Die zuständige Stelle kann die Empfängerin oder den Empfänger der Förderung von Gegenleistungen ganz, teilweise oder für einen bestimmten Zeitraum freistellen, wenn auch unter Berücksichtigung der Interessen der betroffenen Mieterinnen und Mieter

1. ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Gegenleistungen nicht mehr besteht,
2. ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung besteht oder
3. ein überwiegendes, berechtigtes Interesse der Empfängerin oder des Empfängers der Förderung an der Freistellung besteht.

(2) Eine Freistellung von Gegenleistungen ist mit einem angemessenen Geldausgleich oder einer Übertragung auf eine andere dem Förderzweck nach gleichwertige Gegenleistung zu verbinden. Im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 kann hiervon abgesehen werden.

(3) Ein Anspruch auf Freistellung von der Gegenleistung besteht nicht.

§ 15 Mitteilungspflichten und Sicherung der Zweckbestimmung

(1) Die zuständige Stelle hat über die Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie über die Belegungsrechte, die höchstzulässigen Mieten und Gegenleistungen, Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Zu diesem Zweck hat die Stelle, die die Förderzusagen nach § 5 Abs. 1 erteilt oder vereinbart, der zuständigen Stelle die hierfür erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Wurden

Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen gefördert, sind über Förderzweck und –inhalt ebenfalls Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen.

(2) Sobald voraussehbar ist, dass eine gebundene Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat die oder der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

(3) Die Vermieterin oder der Vermieter hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohnungseigentum an solchen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Vermieterin oder der Vermieter, die oder der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an eine Mieterin oder einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich der Mieterin oder dem Mieter gegenüber auf berechtigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht berufen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt. § 577 a Abs. 1 und 2 BGB bleiben unberührt, soweit die darauf beruhenden Fristen außerhalb der Fristen der Belegungs- oder Mietbindung liegen.

(4) Vermieterinnen und Vermieter sowie die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Dasselbe gilt für Empfängerinnen und Empfänger von Fördermitteln für Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen. Durch Sätze 1 und 2 wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

(5) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden, Antragstellerinnen und Antragsteller auf Fördermittel zu erteilen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und vorgelegten Nachweise bestehen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeit-

geber soll der oder dem Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

(6) Wenn die Inhaberin oder der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins oder die oder der entsprechend Berechtigte aus der Wohnung ausgezogen oder gestorben ist, dürfen dessen Haushaltsangehörige im Sinne des § 8 Abs. 5, soweit sie in das Mietverhältnis eingetreten sind, die Wohnung auch ohne eigenen Wohnberechtigungsschein nutzen.

(7) Die Mieterin oder der Mieter kann sich gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter auf die Bestimmung der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und auf die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihr oder ihm die Vermieterin oder der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Erteilt die Vermieterin oder der Vermieter die Auskünfte nicht oder nur unzureichend, hat dies auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters durch die zuständige Stelle zu erfolgen.

(8) Vermieterinnen und Vermieter sowie Verfügungsberechtigte sind in ihren Rechten und Pflichten nach Absätzen 1 bis 7 gleichgestellt. Im Übrigen gelten die Absätze 1 bis 7 auch für die Sicherung der Zweckbestimmung bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum.

Abschnitt IV Überleitungs- und Schlussvorschriften

§ 16 Überleitungsvorschrift

(1) Absätze 3 bis 10 und 12 gelten für Miet- und Genossenschaftswohnungen, für die vor dem 1. Januar 2009 folgende Fördermittel bewilligt worden sind:

1. Öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 8 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) und des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-1, veröffentlichten berei-

nigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 17. Juli 1968 (BGBl. I S. 821),

2. Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln nach § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
3. Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
4. Darlehen aus dem Sonderprogramm zur Förderung des Wohnungsbaus in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage vom 26. März 1992 (Amtsbl. Schl.-H. S. 226), wenn mit der Hingabe der Darlehen Mietbindungen an die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Vorschriften zur Auflage gemacht wurden.

Auf selbst genutztes Wohneigentum im Sinne von § 8 Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407), sind die Absätze 3, 4, 6 bis 10 und 12 entsprechend anzuwenden.

(2) Bei gebundenen Miet- und Genossenschaftswohnungen, für die auf der Grundlage des Ersten Wohnungsbaugesetzes, Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 13 des Gesetzes vom 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748), andere als die in Absatz 1 genannten Fördermittel bewilligt wurden, gelten Absätze 3, 10 und 12 entsprechend.

(3) Belegungsbindungen, die am 1. Januar 2014 einen Zeitraum von 35 Jahren oder mehr vollendet haben, enden mit Ablauf des 31. Dezember 2013. Belegungsbindungen, die am 1. Januar 2014 den Zeitraum von 35 Jahren noch nicht vollendet haben, enden mit Ablauf des 35. Bindungsjahres. Wenn bei der Bewilligung der Fördermittel eine kürzere Belegungsbindung festgesetzt wurde, bleibt es bei dieser kürzeren Frist. Die Belegungsbindung im Sinne der Sätze 1 und 2 beginnt mit Ablauf des Jahres, nach dem die Fördermittel bewilligt wurden.

(4) Über die Dauer der Belegungsbindung hinaus unterliegen die Wohnungen nach Absatz 3 Satz 1 einer Mietbindung bis zum 31. Dezember 2018. Dasselbe gilt für Wohnungen nach Absatz 3 Satz 2, falls deren Belegungsbindungen vor dem 1. Januar 2019 enden. Endet die Belegungsbindung danach, ist das Ende der Belegungsbindung auch das Ende der Mietbindung. Wenn bei der Bewilligung eine kürzere Mietbindung festgesetzt wurde, bleibt es bei dieser kürzeren Mietbindungsfrist.

(5) Die Möglichkeit durch Kooperationsvertrag nach § 6 Belegungs- und Mietbindungen abzukürzen bleibt unberührt.

(6) Die Miete, die im Dezember 2008 von der Mieterin oder dem Mieter einer in Absatz 1 bezeichneten Wohnung als Kostenmiete geschuldet wird, gilt ab dem 1. Januar 2009 als Basismiete. Soweit die Basismiete höher als die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB ist, ist sie entsprechend abzusenken. Als Kostenmiete nach Satz 1 gilt das vereinbarte Entgelt für die Überlassung des Wohnraums, das preisrechtlich zulässig ist. Eine zwischen den Parteien des Mietvertrags getroffene Vereinbarung ist unwirksam, soweit die geforderte Miete gegen Satz 3 oder die Absätze 4, 7 und 8 verstößt.

(7) Während der Dauer der Mietbindung sind Mieterhöhungen nur unter den Voraussetzungen der §§ 558 bis 559b BGB und mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Erhöhungen der Basismiete sind frühestens zum 1. Januar 2014 zulässig (Bestandsgarantie). Nach zeitlichem Ablauf der Bestandsgarantie darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 9 % erhöhen (Kappungsgrenze). Die Bestandsgarantie und die Kappungsgrenze gelten nicht bei Modernisierungen nach § 559 BGB. Hat die Vermieterin oder der Vermieter eine Modernisierung nach § 559 BGB durchgeführt, kann sie oder er die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten anheben; die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 darf hierbei nicht überschritten werden.

(8) Bei Neuvermietung gilt Absatz 7 entsprechend.

(9) Bis zum Ende der Mietbindung erhöht sich der Zinssatz des Baudarlehens beginnend mit dem 1. Januar 2014 alle drei Jahre um 0,75 Prozentpunkte. Ist die Mietbindung beendet, ist die Darlehensgeberin oder der Darlehensgeber berechtigt, das Darlehen zu dem an dem Tag des Ablaufs der Mietbindung üblichen Marktzins mit einer zehnjährigen Zinsbindung weiter zu belassen. Nach Ablauf des 35. Bindungsjahres ist das Baudarlehen mit jährlich mindestens 2 % zu tilgen. Sätze 1 bis 3 gelten auch, wenn eine höhere Verzinsung oder Tilgung ausdrücklich ausgeschlossen oder vertraglich niedrigere Sätze vereinbart wurden. Soweit die neuen Zins- und Tilgungsforderungen zu einer unzumutbaren Härte führen, kann die zuständige Stelle auf Antrag hiervon abweichende Regelungen treffen.

(10) Bei vollständiger Rückzahlung von Fördermitteln vor dem Ablauf der Frist für die Belegungs- oder Mietbindung enden die jeweils noch nicht beendeten Bindungen spätestens mit dem Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

(11) Folgende Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung und des Wohnungsbindungsgesetzes sind für selbst genutztes Wohneigentum weiter anzuwenden:

1. für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen § 44 Abs. 2 und 3 und § 87 a Abs. 5 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
2. für Tilgungserhöhungen § 44 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
3. für Kündigungen § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
4. für die Rückzahlung eines Familienzusatzdarlehens § 45 Abs. 8 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
5. für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen § 18 a des Wohnungsbindungsgesetzes.

(12) Auf der Grundlage des Ersten Wohnungsbaugesetzes, des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes und des Wohnungsbindungsgesetzes getroffene, wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten fort, soweit sie nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften widersprechen oder durch verwaltungsrechtliche Verfahren oder Vertragsänderung aufgehoben werden.

§ 17 Zuständigkeit

Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die zur Durchführung dieses Gesetzes zuständigen Stellen zu bestimmen.

§ 18 Verstöße und Ordnungswidrigkeiten

(1) Für die Zeit, während die oder der Verfügungsberechtigte oder eine von ihr oder ihm beauftragte Person schuldhaft gegen die Vorschriften des § 11 Abs. 1 bis 3 oder des § 12 Abs. 2 bis 4 oder des § 15 Abs. 2 oder 3 Satz 1 verstößt, kann die zuständige Stelle für die Dauer des Verstoßes von der oder dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu monatlich 15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 11 Abs. 1 eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,
2. ohne Genehmigung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 oder 2 eine Wohnung selbst nutzt oder nicht nur vorübergehend, mindestens sechs Monate, leer stehen lässt,
3. ohne Genehmigung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert,
4. entgegen § 12 Abs. 2 eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,
5. entgegen § 12 Abs. 4 eine dort genannte Leistung fordert, sich versprechen lässt oder annimmt oder

6. entgegen § 15 Abs. 3 Satz 1 eine Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 6 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro, in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

(4) Absätze 1 bis 3 gelten für selbst genutztes Wohneigentum hinsichtlich eines Verstoßes gegen die Vorschriften des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 entsprechend.

§ 19 Inkrafttreten

§ 4 Abs. 1, § 8 Abs. 3 und § 17 treten am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt das Gesetz am 1. Januar 2009 in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kiel,

2008

Peter Harry Carstensen
Ministerpräsident

Lothar Hay
Innenminister

Begründung

Allgemeine Begründung:

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) wurde den Ländern im Zuge der Föderalismusreform u. a. die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz im Bereich des Wohnungswesens, insbesondere des Wohnraumförderungs- und des Wohnungsbindungsrechts übertragen. Die bundesgesetzlichen Bestimmungen gelten fort, soweit sie nicht durch Landesrecht ersetzt werden. Im Zuge einer solchen Ersetzung des geltenden Bundesrechts können die Grundlagen geschaffen werden, den landesspezifischen Gegebenheiten und den Erfordernissen einer gezielten, zukunftsfähigen Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung Rechnung zu tragen. Außerdem können so bestehende Mängel des Bundesrechts ausgeglichen werden. Soziale Wohnraumförderung - einschließlich der Förderung stabiler Bewohner- und Quartiersstrukturen sowie Klimaschutz und Energieeinsparung – kann so als integriertes Instrument der sozialen Stadtentwicklung neu aufgestellt werden.

Die Notwendigkeit einer landesspezifischen Gesetzgebung ergibt sich aus dem regional differenzierten, demografischen, wirtschafts- und soziostrukturellen Wandel. Unterschiedliche Schrumpfung, Stagnation, teilweise aber auch noch beschränktes Wachstum der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen mit einer Zunahme der Zahl älterer Haushalte und einem Rückgang der Anzahl jüngerer Haushalte und Haushalte mit Kindern stellen die kommunalen Wohnungsmärkte, die Standortfaktoren für wirtschaftliche Entwicklung und damit die nachhaltige Stadtentwicklung vor große und neue Herausforderungen. Hinzu kommen die Gefahr zunehmender Segregation vieler städtischer Wohnquartiere und die Anforderungen u.a. durch Migration, für Integration und soziale Stabilität sowie die Anforderungen an Städte als Standorte wirtschaftlicher Entwicklung. Hinzu kommen auch die im Rahmen der Initiativen des Landes und des Bundes formulierten ambitionierten Klimaschutzziele, in denen den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung eine wesentliche Rolle zukommt. Land und Kommunen benötigen wirkungsvolle und neue Instrumente für die Zielsetzungen der zukünftigen Daseinsvorsorge.

Die vorliegende Neuregelung des Gesetzes, das an die Stelle des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. Sep-

tember 2001 (BGBl. I S 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 13 des Gesetzes vom 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748) sowie des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407) tritt, schafft den gesetzlichen Rahmen für Fördermaßnahmen des Landes zur Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung einschließlich stabiler Quartiersstrukturen. Gleichzeitig ist die Neuregelung dem Ziel des Klimaschutzes und der Energieeinsparung in besonderer Weise verpflichtet.

Das vorliegende Gesetz formuliert Förderziele, Fördergegenstände und Gegenleistungen neu. Außerdem formuliert das Gesetz Überleitungsvorschriften für die geförderten Altbestände und schafft damit die Voraussetzungen zur zukunftsorientierten Weiterentwicklung der Altbestände.

Neben die traditionelle soziale Wohnraumversorgung der Zielgruppen werden soziale Stabilität von Stadt- und Wohnquartieren und Bewohnerstrukturen sowie Energieeinsparung und Klimaschutz in den Zusammenhang angemessenen Wohnens gestellt. Der Zielgruppenbezug der Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können, bleibt insgesamt erhalten. Die Möglichkeiten kommunaler Steuerung werden gestärkt. Die Umsetzung des Gesetzes erfolgt durch Förderprogramme und Förderbestimmungen des Landes, in denen die Schwerpunkte und Verfahren der Förderung zu setzen sind (Abschnitt I §§ 1 - 4). Die soziale Wohnraumförderung bleibt erhalten und wird in ihrer Bedeutung gestärkt. Neben der Erweiterung der Zielsetzungen werden auch die Fördermöglichkeiten auf die Förderung von sozialen und investiven Quartiers- und Umfeldmaßnahmen sowie auf die Förderung von Konzepten zur Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung sowie auf Konzepte zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz im Zusammenhang mit Wohnen ausgedehnt. Hinzu kommen neue Kooperationsformen, die sowohl den Investoren als auch den Kommunen eine wirksamere und bedarfsgerechtere Steuerung der Wohnbestands- und Quartiersentwicklung ermöglichen. Die neue Zielsetzung wird unterstrichen durch die erweiterten Möglichkeiten, Gegenleistungen für Förderung zu erbringen. Neben Miet- und Belegungsbindungen werden nunmehr Maßnahmen im Quartier und Wohnumfeld als Gegenleistungen akzeptiert. Damit wird der gestiegenen Notwendigkeit von baulichen und sozialen Maßnahmen zur sozialen Quartiersstabilisierung als Grundlage angemessener Wohnraumversorgung Rechnung getra-

gen. Dies ermöglicht auch eine verstärkte Teilhabe kleinerer Vermieter gerade in städtischen Wohnquartieren an der sozialen Wohnraumversorgung (Abschnitt II §§ 5 – 10). Abschnitt III §§ 11 – 15 regelt im Wesentlichen im Rückgriff auf bewährte Bundesnormen die Sicherung der Zweckbindungen. Hier werden lediglich Anpassungen hinsichtlich der o. g. Neuerungen vorgenommen.

Abschnitt IV § 16 formuliert die Überleitungsbestimmungen für die nach dem Kostenmietrecht geförderten Altbestände, deren Baujahre von den späten 1950´er Jahren bis zu Mitte der 1990´er Jahre reichen. Nach bestehendem Recht für die vor 1995 geförderten Altbestände wird die Kostenmiete basierend auf dem WoBindG errechnet durch Hinzuziehen der Neubaumietenverordnung (NMV 1970) und der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) des Bundes. Die Erträge aus der Kostenmiete sollen die laufenden Aufwendungen des Vermieters decken. Hinzu kommen Vorschriften zur Berechnung der Durchschnittsmiete und zu - teilweise zeitlich begrenzten – Mietverzichten. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen bedürfen der Zustimmung. Das Kostenmietsystem ist damit vom Marktgeschehen weitgehend abgekoppelt und wirkt teilweise modernisierungshemmend. Das komplizierte Normengeflecht des Kostenmietrechts wird mit der Neuregelung durch eine Bestandsschutzregelung mit begrenzter Mietentwicklung ersetzt. Die Vergleichsmiete bildet dabei eine gesetzliche Obergrenze, die auch bei Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietung gilt. Diese Änderung dient entscheidend der Vereinfachung, Vereinheitlichung und damit der Transparenz bei Mietern, Vermietern und zuständigen Stellen. Die Regelung mit einer höchst zulässigen Miete statt einer Kostenmiete entspricht dem vom Bundesgesetzgeber zum 01. Januar 2002 eingeführten WoFG und der in Schleswig-Holstein bereits seit 1995 geltenden Regelung der vereinbarten Förderung nach dem II. WoBauG. Die gesetzliche Neuregelung zur Überleitung der Kostenmiete nach § 16 mit einem Bestandsschutz und einer kapungsbegrenzten Mieterhöhung in Höhe von 9 % setzt dies auch für geförderte Altbestände um. Sie ist erforderlich und geeignet, die Nachteile des Kostenmietrechts auszugleichen. Eine Verletzung eines vorrangigen Vertrauens der Eigentümer ist nicht zu erkennen. Da die zuletzt als Kostenmiete geschuldete Miete als die vertraglich vereinbarte Miete übergeleitet wird und da die Kostenmieten der geförderten Wohnbestände im landesweiten Durchschnitt nur geringfügig von den ortsüblichen Vergleichsmieten abweichen, wird die Umstellung in den meisten Mietverhältnissen nur geringfügige Auswirkungen haben. Da darüber hinaus noch eine Übergangsfrist

formuliert ist und danach maximal 9% ige Anpassungen in 3 Jahren zugelassen werden, werden Belange des Mieterschutzes auch bei höheren als den durchschnittlichen Abweichungen gesichert.

Nach WoBindG richtet sich die Dauer der Belegungs- und Mietbindung nach dem Tilgungszeitraum der Förderdarlehen. Hieraus ergeben sich Bindungslaufzeiten von theoretisch bis zu 80 Jahren, für die 1995 geförderten Bestände bis in das Jahr 2075. Die vor 1995 geförderten Altbestände sind zu großen Teilen nicht geeignet, die neuen Erfordernisse sozialer Wohnraumförderung zu erfüllen. Das gilt partiell für die traditionelle Zielsetzung der sozialen Versorgung der Zielgruppe mit preisgünstigem, angemessenem Wohnraum und umfänglich für die Zielsetzungen stabiler Quartiersstrukturen, Energieeinsparung und Klimaschutz. Dies ist zunächst mit dem großteils hohen Baualter und relativ geringen Modernisierungsstand der geförderten Altbestände zu begründen. Es ist aber auch mit der bis 1995 in Schleswig-Holstein praktizierten Förderung und im Übrigen mit der erst durch das WoFG ersetzten Zielgruppenbindung an breite Schichten der Bevölkerung zu begründen. Gerade diese überholte, aber noch nachwirkende Zielsetzung erschwerte die Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen. Hinzu kommen die Hemmnisse durch die Kostenmiete. Bautechnische und energetische Standards von damals sind nicht zeitgemäß. Barrierefreiheit ist meist nicht gegeben, die Wohnbedürfnisse einer alternden Bevölkerung sind so nicht zu erfüllen. Wohnflächen und Grundrisse sind häufig nicht bedarfsgerecht für die Haushalte der heutigen Zielgruppen. Lage und Konzentration von Bindungen, häufig in Großsiedlungen, führen zu Segregation und wirken einer Integration entgegen. Die Folgen sind neben Segregation und sozialen Problemen, Leerstände, die Notwendigkeit umfassender Freistellungen und eine zunehmende Schwierigkeit der Kommunen, Belegungen bedarfsgerecht zu steuern.

Seit Mitte der 90´er Jahre ist seitens der bundesgesetzlichen Regelung mit der Zulassung der so genannten vereinbarten Förderung eine partielle Umsteuerung für Neuförderung erfolgt. Erst mit Inkrafttreten des WoFG zum 01.01.2002 ist diese Förderung als Regelförderung gesetzlich festgelegt worden. Damit verbunden war eine Festlegung der Bindungszeiten unabhängig von den Darlehenslaufzeiten. Allerdings hat das WoFG diesen Systemwechsel nicht konsequent auch für die Altbestände umgesetzt. Dies soll nun durch das SHWoFG erfolgen. Damit sollen die in Schleswig-Holstein seit 1997 in Abstimmung mit den wohnungswirtschaftlichen Akteuren,

den Kommunen und dem Mieterbund eingeführten Bestimmungen auch auf die davor geförderten Altbestände übertragen werden.

Eine allgemein gültige gesetzliche Regelung zu einer derartigen Überleitung der Altbestände ist angemessen und erforderlich, um die notwendigen öffentlichen Steuerungskompetenzen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu gewährleisten. Die bisherige gesetzliche Alternative der Wahlfreiheit der Eigentümer von Altbeständen durch vorzeitige Rückzahlung der Restdarlehen, die Bindungsfristen zu verkürzen, kann die Zielsetzungen der sozialen Wohnraumförderung nicht erfüllen. Sie erfolgt allein aus wirtschaftlichen Interessen der Investoren. Die nachhaltige soziale Wohnraumversorgung der Zielgruppen kann so nicht in allen Landesteilen gewährleistet werden. Es würde auch zu erheblichen Ungleichbehandlungen führen, wenn neues Recht stets nur und ausschließlich auf neue Rechtsverhältnisse anzuwenden wäre.

Das vorliegende Gesetz sieht daher vor, die Bindungszeiten auch für die Altbestände auf 35 Jahre zu begrenzen. Dies gilt grundsätzlich für Belegungs- und Mietbindungen. Hinsichtlich der Veränderung der Belegungsbindung gewährt das Gesetz eine Vorlaufzeit von fünf Jahren, innerhalb derer sich die Betroffenen auf die neue Rechtslage einstellen können. Aus Gründen des Mieterschutzes wird weiterhin für die Mietbindung eine Übergangsfrist bis Ende 2018 eingeführt. Gleichzeitig wird in § 16 Absatz 5 noch einmal auf das Instrument des Kooperationsvertrages hingewiesen, denn die Kommunen haben die Möglichkeit im Einvernehmen mit der Wohnungswirtschaft und der zuständigen Stelle die Übergangsfristen zu verkürzen, sofern dieses insbesondere in Verbindung mit anderen Maßnahmen der Wohnraumversorgung zugute kommt.

Verbunden wird die gesetzliche Bindungskappung mit einem Subventionsabbau der Förderdarlehen durch eine Erhöhung der Zins- und Tilgungsverpflichtungen. Dieser Abbau der Fördervorteile ist geboten, da die Verkürzung der Bindungszeiten und damit eine frühere, freie Verfügbarkeit der Wohnbestände ansonsten zu anhaltenden Subventionsvorteilen führen würde. Die vorzeitigen und erhöhten finanziellen Rückflüsse werden im revolving System wieder für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt und erhöhen so den finanziellen Spielraum für die zukünftige soziale Wohnraumförderung.

Mit der Vereinheitlichung der Fördersystematik, der Aufhebung des Kostenmietrechts und den daraus folgenden schlankeren, untergesetzlichen Bestimmungen wird insgesamt mit dem vorliegenden Gesetz die Regelungsdichte stark abgebaut.

Zu § 1 Gesetzeszweck und Zielgruppen

§ 1 bestimmt als erster Paragraph die Ziele und Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung. Er benennt die Anwendbarkeit auf die Neuförderung sowie auf geförderte Wohnbestände in Absatz 1, die Ziele dieses Gesetzes in den Absätzen 2 bis 4 und beschreibt die Menschen, die durch die soziale Wohnraumförderung Hilfe erhalten sollen, in den Absätzen 2, 5 und 6. Die Ziele und Zielgruppen dieser Norm wirken sich auf alle folgenden Regelungen aus und sind bei deren Anwendung zu berücksichtigen.

Die unechte Rückwirkung auf die geförderten Altbestände, soweit sie zum Inkrafttreten des Gesetzes noch miet- und belegungsgebunden sind, ist in § 1 vorgesehen.

Die wesentlichen Tatbestände der unechten Rückwirkung werden in der Überleitungsvorschrift des § 16 geregelt. In der Begründung dazu wird die Rechtslage ausführlich beschrieben.

Zu Absatz 1:

Der erste Absatz beschreibt den Anwendungsbereich des Gesetzes. Zweck des Gesetzes ist die Regelung der sozialen Neuförderung sowie der ehemals geförderten Wohnungen. Das SHWoFG ersetzt das Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 13 des Gesetzes vom 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748) und das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407). Bei Bezugnahmen in dieser Begründung werden diese beiden Gesetze in der üblichen Form als WoFG und WoBindG abgekürzt.

Die bisherige Parallelität unterschiedlicher Regelwerke hat zu aufwändigen Verwaltungsvorschriften und fehlender Transparenz bei Vermietern und Mietern geführt. Die

Angleichung aller in Schleswig-Holstein bestehenden Förderwege zu einem einzigen allgemein gültigen System führt somit zu einer Vereinfachung für die zuständigen Verwaltungsorgane, zu einer Attraktivitätssteigerung bei der Wohnungswirtschaft durch klare und einheitliche Regelungen und zu einer bürgerfreundlicheren Regelungstransparenz.

Zu Absatz 2:

Im zweiten Absatz wird die Kernaufgabe des WoFG festgelegt, nämlich die soziale Wohnraumförderung zugunsten der Bevölkerungsgruppen, die sich ohne staatliche Unterstützung nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Dabei stützt sich das Gesetz auf die drei zentralen Säulen des Wohnens: Dem Wohnen zur Miete, dem genossenschaftlichen Wohnen und dem Wohnen in selbst genutztem Wohneigentum.

Ziel des SHWoFG ist es nicht, die Wohnsituation breiter Schichten der Bevölkerung Schleswig-Holsteins zu verbessern. Damit orientiert sich das SHWoFG am bisherigen Zielgruppenbegriff des bundesrechtlichen WoFG, der durch die jahrelange Praxis erprobt und anerkannt ist. Konkretisiert wird die Zielgruppe, die von der Förderung profitieren soll, in den Absätzen 5 und 6 sowie in § 8.

Die Unterstützungsbedürftigkeit bei der sozialen Wohnraumversorgung mit Wohnraum setzt ein, wenn die Mittel und Möglichkeiten eines Haushaltes nicht ausreichen, sich angemessen zu versorgen. Kriterium ist somit die Angemessenheit des Wohnraums nach Größe, Zustand, Lage, Wohnumfeld, Quartier unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse.

Die Unterstützungsbedürftigkeit wird sich in der Regel daraus ergeben, dass ein Haushalt ein zu geringes Einkommen hat. Aber auch andere Gründe können eine Unterstützungsbedürftigkeit bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum begründen. In § 8 werden hierzu die Einkommensgrenzen festgelegt und eine Verordnungsermächtigung zur Normierung des Einkommensermittlungsverfahrens und von Merkmalen einer Unterstützungsbedürftigkeit, die eine Zugehörigkeit zur Zielgruppe auch ohne Einhaltung der Einkommensgrenzen begründen, erteilt.

Zu Absatz 3:

Absatz 3 beschreibt zwei weitere Ziele der sozialen Wohnraumförderung, die gleichrangig neben die Versorgung mit Wohnraum gestellt werden. Neben der Förderung von Wohnraum ist auch eine Förderung von Wohnumfeldern und Wohnquartieren möglich und zur Stabilisierung von städtischen Gebieten notwendig. Damit wird der Gedanke, dass zum Wohnen nicht nur die eigentliche Wohnung gehört, der schon in den §§ 6 und 15 des WoFG angelegt war, aufgegriffen.

Das SHWoFG versteht die soziale Wohnraumförderung nicht mehr nur als unmittelbare Förderung von Bau oder Modernisierung von Wohnungen. Angemessenes Wohnen endet nicht an der Haustür oder dem unmittelbaren Wohnumfeld. Es schließt auch sozial stabile Bewohnerstrukturen und deshalb investive und soziale Quartiersmaßnahmen mit ein. Damit werden die neuen Probleme des sozialen Wohnungsmarktes angegangen, die nicht mehr nur darin bestehen, den unterstützungsbedürftigen Haushalten Wohnraum zu beschaffen. Altengerechtes, barrierefreies und kinderfreundliches Wohnen wird bei der zunehmenden Zahl alter Menschen und der Notwendigkeit, ein Leben mit Kindern wieder attraktiver zu gestalten, ein wichtiges Thema der zukünftigen Sozialen Wohnraumförderung darstellen. Quartiersmaßnahmen werden bei der Verhinderung von Gettoisierung oder dem Abgleiten von Wohnquartieren in soziale Brennpunktgebiete in Zukunft von wachsender Bedeutung sein. Solche Gebiete, die vorwiegend von der Zielgruppe dieses Gesetzes bewohnt werden, können mit Quartiersmaßnahmen nachhaltig stabilisiert werden. Integration, Durchmischung und Erhaltung sicherer Wohnquartiere sorgen damit ebenso für ein angemessenes Wohnen wie die Wohnung selbst.

Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen sollen die Städtebauförderung nach dem BauGB nicht ersetzen. Die beiden Fördersysteme eignen sich für eine Verzahnung und Bündelung. Unterschiede ergeben sich aus den verschiedenen Bezugspunkten: Während die Städtebauförderung an festgelegte Fördergebiete des besonderen Städtebaurechts gebunden ist, sind die Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung solchen gebietlichen Vorgaben nicht unterworfen. Der Bezugspunkt ist hier die Zielgruppe. Daraus folgen diese Voraussetzungen:

- Nur in Gebieten, die überwiegend von der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung bewohnt werden, können Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen

nach diesem Gesetz gefördert werden oder als Gegenleistung nach §10 erbracht werden. Zur Feststellung des Zielgruppenbezugs bieten sich neben räumlich-baulichen Kriterien, wie zum Beispiel der Nähe zu belegungsgebundenen Wohnungen, auch Feststellungen in Wohnungsmarktversorgungskonzepten an, die Aussagen über die Zielgruppe treffen.

- Die Maßnahme muss dem Wohnen dienen. Das ist nur dann der Fall, wenn die Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahme die Aufgabe hat, der Zielgruppe ein angemessenes Wohnen zu ermöglichen. Beispiele hierfür sind Spielplätze für die Kinder der direkten Wohnumgebung, die Beseitigung oder Verringerung von Barrieren für alte oder schwerbehinderte Bewohner des Viertels oder Maßnahmen zur Integration von Menschen mit Migrationshintergrund in einem Wohnquartier.

Die Förderung von Wohnumfeld und -quartier soll in inhaltlicher und räumlicher Verbindung mit der Förderung von Wohnraum oder mit gefördertem Altbestand erfolgen. Dadurch wird sichergestellt, dass solche Maßnahmen nicht losgelöst von der Wohnraumversorgung nach Abs. 2 erfolgen.

Der klare Bezug zwischen der Förderung von Wohnumfeld und -quartier zu der Zielgruppe sichert diesen Maßnahmen die Zugehörigkeit zur Sozialen Wohnraumförderung.

Gerade diese neuen Maßnahmen, die über die Zielgruppe hinauswirken, ermöglichen die Durchmischung von verschiedenen Bevölkerungsgruppen, stabilisieren damit Wohngebiete, verhindern Stigmatisierung und verhelfen zu Integration.

Das Wohnumfeld und Quartier können nach diesem Gesetz auf zwei verschiedene Weisen gefördert werden, indem Maßnahmen in diesen Bereichen entweder unmittelbar Gegenstand der Förderung sind oder seitens des Fördermittelempfängers als Gegenleistung für Förderung erbracht werden. Diesem Dualismus trägt das Gesetz Rechnung durch zweifache Nennung des Wohnumfeldes und des Quartiers.

Sie werden erstens bei den Fördergegenständen in § 7 Nr. 2 aufgeführt und gehören zu den Maßnahmen, für die Fördermittel in Anspruch genommen werden können. Durch die Aufzählung von Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen im Katalog der Gegenleistungen in § 10 Abs. 2 Nr. 2 wird zweitens die Möglichkeit eröffnet, diese als Gegenleistung zu fordern. Fördermittel verpflichten zu Gegenleistungen. Traditionell

bestehen diese aus dem Eingehen von Miet- und Belegungsbindungen, doch auch andere Gegenleistungen sind nach diesem Gesetz möglich. Der Förderempfänger kann die durch die Förderung erlangten Fördervorteile insbesondere durch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Quartiers abgelden. Dieser Dualismus ermöglicht eine gezielte Verbesserung des Wohnumfeldes auf verschiedene, für die jeweilige wohnungswirtschaftliche Situation und den jeweiligen Förderempfänger geeignete Weise.

Damit wird gerade kleinen Unternehmen oder privaten Vermietern einzelner oder weniger Wohnungen die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen der neuen sozialen Wohnraumförderung zur Stabilisierung von Wohnumfeld und –quartier beizutragen. Dies trägt dem hohen Anteil privater Vermieter am Markt für Mietwohnungen gerade in den Innenstädten Rechnung. Diese Mietwohnungsanbieter werden den Wohnungsanbietern gleich gestellt, die auch bisher schon die Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung z.B. durch Übertragung von Bindungen besonders flexibel nutzen konnten.

Zu Absatz 4:

Die soziale Wohnraumförderung unterstützt den effizienten Einsatz und Verbrauch von Energie bei Wohngebäuden als Beitrag zum Klimaschutz. Dieser Aufgabe kommt sie auf verschiedene Weise nach. In den Förderbestimmungen, die nach § 4 aufgestellt werden und die für die einzelnen Förderungen relevanten Einzelheiten und Fördervoraussetzungen regeln, werden Mindeststandards festgelegt, die Gebäude einhalten müssen, um überhaupt durch die soziale Wohnraumförderung berücksichtigt zu werden.

Der Modernisierungsbegriff nach § 7 Nr. 1 ist umfassend und stellt insbesondere energetische Erneuerungen in den Vordergrund.

Darüber hinaus sind nach § 7 Nr. 3 energetische Konzepte, Pilot- und Modellprojekte zum Klima schonenden Energieeinsatz, -verbrauch und -gewinnung förderfähig, soweit sie dem Bereich Bauen und Wohnen besonders dienen.

Zu Absatz 5:

Der Katalog der Zielgruppe für die Miet- und Genossenschaftswohnraumförderung ist nicht abschließend formuliert sondern legt die Haushalte fest, die von den Förderwir-

kungen des SHWoFG begünstigt werden. Dies sind vor allem Haushalte mit geringem Einkommen, insbesondere mit Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderung. Für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen hat dieser Katalog keine unmittelbare Aussagekraft. Die in § 8 aufgestellten Regeln dienen als genaue Umschreibung der begünstigten Haushalte, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Zu Absatz 6:

Die Wohneigentumsförderung richtet sich vorrangig an Haushalte zu denen mindestens ein Kind oder ein Mensch mit Behinderung gehört oder bald gehören wird. Durch die Verwendung des Wortes „insbesondere“ bleibt auch diese Zielgruppe der sozialen Wohneigentumsförderung offen für andere Haushalte, die aus Gründen der sozialen Wohnraumförderung ebenfalls förderungswürdig sind. Die in § 8 aufgestellten Regeln dienen als genaue Umschreibung der begünstigten Haushalte, die eine Berechtigung zur Wohneigentumsförderung haben.

Zu § 2 Beteiligung der Kommunen

Die Kommunen sind wichtige Partner bei der Sozialen Wohnraumförderung. Dies ergibt sich nicht nur aus der Möglichkeit der Kommunen, neben dem Land mit eigenen Mitteln die soziale Wohnraumversorgung auf ihrem Gebiet zu fördern, sondern auch aus erheblichen Mitwirkungs- und Steuerungsmöglichkeiten bei der Förderung mit anderen Mitteln. Es soll hier zum einen die besondere Kenntnis der Kommunen über die Wohnungsmarktlage vor Ort genutzt werden, aber auch die Mitverantwortung der Kommunen für die Wohnraumversorgung im eigenen Gebiet eingefordert werden.

Neben den in diesem Paragraphen genannten Instrumenten bilden die in § 6 genauer beschriebenen Kooperationsverträge das zentrale Mittel der Kommunen, zusammen mit dem Fördermittelgeber und der Wohnungswirtschaft die Versorgung der auf Unterstützung bei der Wohnungssuche angewiesenen Einwohner zu sichern. Waren Fördermittelgeber und Fördermittelnehmer bislang gut beraten, die Kommunen mit ihrer besonderen Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten in die Wohnraumförderung einzubinden, so sind diese nun noch wichtigere Partner geworden. Dadurch wird eine höhere Wirksamkeit der gesamten Maßnahme erreicht. Eine Kooperation und ei-

ne Abstimmung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung und der Städtebauförderung werden so verbessert.

Zu Absatz 1

Die Förderung muss sich an den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ausrichten, die von den Kommunen besonders gut beurteilt werden können. Deshalb sind die kommunalen Interessen, Planungen und Perspektiven bei der Wohnraumförderung zu berücksichtigen, und zwar unabhängig davon, ob sich die Kommune an der Förderung finanziell beteiligt. Die Berücksichtigung der kommunalen Belange findet auf allen Stufen der Entscheidungsfindung statt, also von der Programmaufstellung bis hin zur Entscheidung über den einzelnen Antrag. So schreibt Satz 2 ein Anhörungsrecht der Belegenheitsgemeinde im Antragsverfahren fest.

Die Kommunen können auch selber Empfänger von Fördermitteln sein.

Zu Absatz 2

Wohnungsmarktkonzepte und Quartiersentwicklungskonzepte sichern die zielgerichtete Förderung. Sie können Instrumente zur Abstimmung einer partnerschaftlichen Quartiersentwicklung zwischen den Kommunen, Investoren und anderen Beteiligten sein. Ferner können umfassende integrierte Strategien entwickelt und umgesetzt werden. Solche Konzepte sind nicht nur sinnvolle Grundlage für anschließende Förderung, sie können sogar derart entscheidend für eine erfolgreiche Verbesserung der Wohnsituation und Wohnraumversorgung der Zielgruppe sein, dass sie selber Fördergegenstand sein sollen. Wohnungsmarktkonzepte sind notwendige Voraussetzung für umfangreiche Quartiersentwicklung. Neben der Erwähnung im Absatz 2 werden sie daher im Rahmen der Fördergegenstände im § 7 Nr. 4 aufgeführt.

Zu Absatz 3

Im Falle erhöhten Wohnungsbedarfs werden der zuständigen Kommune zwei effektive Instrumentarien an die Hand gegeben, um Wohnraummangel und Wohnungsnotfällen begegnen zu können: Benennungsrechte aufgrund einer Satzung und vertragliche Regelungen mit der Wohnungswirtschaft als Alternative gegenüber den satzungsmäßig angeordneten Benennungen.

Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen erhöhten Wohnungsbedarfs für das Kommunalgebiet oder Teile des Gebietes und der Erlass einer Satzung, in der das Gebiet erhöhten Wohnbedarfs räumlich umrissen wird.

Die Feststellung des erhöhten Wohnungsbedarfs kann auf verschiedene Weise erfolgen. Da die Instrumentarien zur Verhinderung von Wohnungsnot zu Beeinträchtigungen der Verfügungsgewalt der Vermieter sozial geförderten Wohnraums führen können, kann ein erhöhter Wohnungsbedarf seitens der Kommune nicht einfach behauptet werden. Ein qualifiziertes Wohnungsmarktkonzept, in dem der erhöhte Wohnungsbedarf als Ergebnis einer Untersuchung der Wohnraumsituation festgestellt wird, bietet hingegen der Satzungsgeberin eine belastbare Grundlage zur Entscheidung.

Andere Kriterien zur Feststellung des erhöhten Wohnungsbedarfs lassen sich aus den zu § 5a WoBindG entwickelten Theorien entnehmen. Hiernach war beispielsweise ein erheblicher Unterschied bei den Mieten als Indiz für einen besonders hohen Wohnungsbedarf gesehen worden.

Nach der Differenzmethode muss ein Bedarf an preisgünstigem Wohnraum bestehen. Danach liegt ein erhöhter Wohnungsbedarf vor, wenn die Nachfrage nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgter Wohnberechtigter weder aus dem Bestand noch aus der Neubaurate an geförderten Wohnungen innerhalb angemessener Frist gedeckt werden kann und auch eine angemessene Versorgung aus dem Altwohnungsbestand und im freifinanzierten Wohnungsbau nicht möglich ist. Ist der erhöhte Wohnungsbedarf festgestellt, kann dies in der Satzung erklärt und von den Möglichkeiten nach Satz 2 Gebrauch gemacht werden.

In vielen Fällen kann ein Vertrag zwischen den Wohnungsunternehmen und der Kommune eine erfolgreiche Partnerschaft begründen, in der beide Seiten Wege zur Bekämpfung von Wohnungsmangel finden. In solch einem Vertrag kann ein Wohnungsunternehmen beispielsweise der Kommune Belegungsrechte bei Wohnungsnotfällen einräumen beziehungsweise eine Versorgungsgarantie übernehmen und die Kommune ihrerseits von der Inanspruchnahme des Benennungsrechts nach den Regeln der Satzung absehen.

Zu § 3 Fördermittel und Rückflüsse

Zu Absatz 1

Die Förderung erfolgt insbesondere durch die Vergabe von Darlehen, von Zuschüssen und durch Gewährleistungen. Das Zweckvermögen Wohnraumförderung nach § 2 Absatz 2 Investitionsbankgesetz (IBG) stellt die finanzielle Grundlage für die soziale Wohnraumförderung dar. Daneben ist der Einsatz von Landesmitteln möglich. Die soziale Wohnraumförderung erfolgt insbesondere aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung und aus Rückflüssen von Fördermitteln nach § 10 Absatz 1 IBG. Danach sind die Mittel des Zweckvermögens Wohnraumförderung und ihre Rückflüsse (Rückzahlungen im Ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) laufend zur Förderung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung zu verwenden. Diese Zweckbindung trägt der Notwendigkeit Rechnung, die soziale Wohnraumförderung als Daueraufgabe zu sichern. Bisherige Regelungen und Vereinbarungen zugunsten Dritter bleiben hiervon unberührt, dies gilt insbesondere für die Bundesanteile der Rückflüsse.

Zu Absatz 2

Auch die Leistungen nach § 11 Absatz 3 Satz 4, § 14 Absatz 2 Satz 1 und § 18 Absatz 1 fließen in das Zweckvermögen ein und tragen zum Bestandserhalt des Zweckvermögens und zur Leistungsfähigkeit der sozialen Wohnraumförderung bei.

Zu § 4 Förderprogramme und Verfahren

Das Gesetz regelt die Grundlagen für die Förderung, die Beteiligten, die Fördergegenstände und Gegenleistungen. Art und Umfang von Fördermitteln, Förderbeträgen, bauliche und energetische Voraussetzungen werden untergesetzlich geregelt, um die Möglichkeit für Förderprogramme und Förderbestimmungen zu erhalten, flexibel innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen zu reagieren.

Zu Absatz 1

Die Programme und Bestimmungen sind zur Konkretisierung der Förderungen von erheblicher Bedeutung. In den Förderbestimmungen werden insbesondere die Voraussetzungen für den Erhalt einer Förderung, das Verwaltungsverfahren sowie auch

bauliche Aspekte der sozialen Wohnraumförderung festgehalten werden. Sie schreiben Mindeststandards für die Gebäude- und Haustechnik, Energieverbrauch und Wärmeisolierung vor und konkretisieren damit die in § 1 Abs. 4 statuierten Klimaschutzziele. Die Förderprogramme legen die Zahl der zu fördernden Maßnahmen und Ziele der Förderung fest.

Zu Absatz 2

Die vier in Absatz 2 Satz 1 aufgeführten Kriterien entfalten ihre Wirkung an verschiedenen Punkten der sozialen Wohnraumförderung. Die Förderung muss in einem angemessenen Zeitraum erfolgen, der lang genug ist, damit das Förderziel, angemessenen Wohnraum und Wohnumfelder und Quartiere für die Zielgruppe zu schaffen, realisiert werden kann. Es ist Aufgabe der Förderprogramme und Förderzusagen, Zeiträume zu finden, die den verschiedenen Interessen Rechnung tragen und einen Ausgleich von Förderung und Gegenleistung sichern.

Die Förderung ist offen. Ein potentieller Fördernehmer hat die Möglichkeit, sich auf einfache Weise zu informieren und die Voraussetzungen für eine Förderung zu erfahren.

Da die Fördervoraussetzungen allgemein zu halten sind, kann jeder, der sie erfüllt, im Rahmen der in den Programmen festgelegten Fördermengen an der Förderung partizipieren.

Die Förderbestimmungen gelten für alle potentiellen Fördermittelnehmer gleichermaßen.

Transparenz der Förderung wird erreicht, indem in den Bestimmungen die Leistungen und Gegenleistungen sowie Voraussetzungen beschrieben werden.

Satz 2 verknüpft den Förderzweck mit der Höhe der Förderung. Die Gegenleistung gilt als Ausgleich der Förderung. Dieser Ausgleich muss so berechnet sein, dass eine Überkompensation vermieden wird.

Kriterien zur Förderberechtigung werden in den Förderbestimmungen definiert.

Zu § 5 Förderzusage

Diese Norm regelt die Arten der Förderzusage (Verwaltungsakt oder öffentlich-rechtlicher Vertrag), den Inhalt, den diese mindestens haben müssen und stellt klar, dass es keinen Rechtsanspruch auf Förderung geben kann.

Zu Absatz 1

Sowohl ein Verwaltungsakt der zuständigen Stelle als auch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der zuständigen Stelle und dem Fördermittelempfänger begründen die Förderung. Die Förderzusage erfolgt schriftlich. Für den Verwaltungsakt ergibt sich dies aus Absatz 1, für den öffentlich-rechtlichen Vertrag ist eine Regelung in diesem Gesetz nicht notwendig, da nach § 124 LVwG die Schriftform für den öffentlich-rechtlichen Vertrag vorgeschrieben ist.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt Anforderungen an den Inhalt der Förderzusage. Die Aufzählung legt fest, welche Einzelheiten zwingend regelungsbedürftig sind. Darüber hinaus sind weitere Regelungen in der Förderzusage möglich. Auf diese Weise wird ein Mindestmaß an Einzelfallregelung in der Förderzusage sichergestellt.

Der Fördergegenstand ergibt sich aus § 7. Da hier nach auch sonstige, nicht explizit genannte Fördergegenstände möglich sind, erfolgt die genaue Festlegung des jeweiligen Fördergegenstandes durch die Förderzusage. Fördermittel können insbesondere Darlehen, Zuschüsse und Gewährleistungen sein, andere Fördermittel sind aber nicht ausgeschlossen. Die klare Festlegung des jeweiligen Fördermittels erfolgt erst auf der Ebene der Förderzusage und schafft so Flexibilität für neue Fördermittel, die zurzeit noch keine Anwendung finden. Erfolgt die Gewährung der Fördermittel durch Darlehen, so regelt die Förderzusage auch dessen Verzinsung und Tilgung.

Die Gegenleistung, die der Fördermittelempfänger zu erbringen hat, ergibt sich aus § 10. Auch hier erfolgt die Festlegung auf eine oder auch mehrere Gegenleistungen erst in der Förderzusage. Handelt es sich bei der Gegenleistung um eine über eine gewisse Zeit zu erfüllende Pflicht, wie beispielsweise Belegungs- oder Mietbindungen, so wird in der Förderzusage auch die Dauer der zu erbringenden Gegenleistungspflicht in bestimmten oder bestimmbaren Zeiten angegeben. Die Rechtsfolgen bei Eigentumswechsel werden ebenfalls in der Förderzusage geregelt. So wird sichergestellt, dass ein Eigentumswechsel nicht zur Beendigung der Fördermaßnahmen führt. Dies gilt auch für den Fall der Rechtsnachfolge aus anderen Gründen.

Zu Absatz 3

Es gibt keinen einklagbaren Anspruch auf Förderung nach diesem Gesetz. Dies wird in Absatz 3 klargestellt.

Zu § 6 Kooperationsvertrag

Die bereits in den §§ 14 und 15 WoFG des Bundes geregelten Kooperationsverträge werden im SHWoFG bei der zielgerichteten Wohnraumförderung in ihrer Bedeutung gestärkt. § 6 beschreibt die Voraussetzungen, Möglichkeiten und Ziele von Kooperationsverträgen. Kooperationsverträge nach diesem Gesetz sind immer mindestens trilateral. Dies ergibt sich aus Absatz 1. Es ist das Ziel von Kooperationsverträgen, einen Mehrwert für eine Wohngegend zu erlangen, der über die direkte Förderwirkung hinausgeht. Bereits in der Vergangenheit geförderte Altbestände können auch in neue Kooperationsverträge eingebunden werden. Die Gegenleistungen der Förderempfänger bei Kooperationsverträgen können flexibler erbracht werden als bei einzelnen Förderzusagen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 hebt die erste Besonderheit von Kooperationsverträgen hervor. Während bei Förderzusagen in Form eines Verwaltungsaktes oder eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nach § 5 lediglich die zuständige Stelle als Fördermittelgeberin und ein Fördermittelempfänger beteiligt sein müssen, sehen Kooperationsverträge mindestens drei Beteiligte vor. Neben dem Fördermittelgeber und dem Fördermittelempfänger ist die Belegenheitskommune, in deren Gebiet der Kooperationsvertrag gilt, ebenfalls beteiligt. Durch die Beteiligung bei Kooperationsverträgen wird den Kommunen eine Möglichkeit zur Steuerung integrierter Quartiersentwicklung und der sozialen Wohnraumförderung gegeben.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt weiter klar, dass Kooperationsverträge eine Zusage auf Förderung enthalten können.

Zu Absatz 3

Durch Kooperation von Fördergeber, Förderempfänger und Kommune soll die Verbesserung der Wohnverhältnisse der Zielgruppe, der Bewohnerstruktur und des Quartiers auf einer breiteren Basis ermöglicht werden.

Ein Kooperationsvertrag ist nicht auf neue Fördermaßnahmen beschränkt, sondern kann auch bereits in der Vergangenheit geförderte Wohnbestände berücksichtigen. Kooperationsverträge verfolgen das Ziel integrierter Quartiersentwicklung durch verstärkte Kooperation der unter Absatz 1 genannten Akteure. Kooperationsverträge ermöglichen es den Beteiligten, aufgrund des besonderen gemeinschaftlichen Agierens mehrerer Beteiligter, Instrumentarien anzuwenden, die über die der Einzelförderung hinausgehen können, wie z.B. der Wohnflächenpool, der Belegungs- und Mietbindungen nicht an einzelnen Wohnungen festmacht, sondern an einem Anteil eines größeren Wohnbestandes oder die unternehmensbezogene Belegung, bei der ein Unternehmen angemessene Belegungs- oder Versorgungszusagen gibt. Die Bestimmtheit und Gleichwertigkeit von Ersatzwohnungen nach § 10 Absatz 2 Nr. 1 ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Insbesondere durch die Erbringung der Verpflichtungen aus Belegungs- und Mietbindungen im Wohnflächenpool erwachsen einerseits wohnungswirtschaftliche Steuerungsmöglichkeiten und Freiräume andererseits Möglichkeiten zur Auflösung sozial instabiler Bindungskonzentrationen und größerer Durchmischung von verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Kooperationsverträge sind im Einzelnen auszuhandeln; neben der sozialen Wohnraumversorgung durch Altbestände und Neuförderung werden weitere soziale und investive Maßnahmen zur integrierten Aufwertung der Quartiere und zur sozialen Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen vereinbart. Förderung und Gegenleistung sind nach dem Äquivalenzprinzip auszugleichen.

Zu Absatz 4

Ein Kooperationsvertrag verfolgt Ziele, die über die einer Einzelförderung hinausgehen. Dies kann dazu führen, dass auch Fördergegenstände und Gegenleistungen notwendig sind, die über die üblichen Instrumentarien der sozialen Wohnraumförderung hinausgehen. Dem trägt § 10 bereits Rechnung, indem dort der Katalog der Gegenleistungen auch sonstige Gegenleistungen umfasst.

Zu beachtendes Kriterium bleibt die Zielgruppe der Haushalte, die sich ohne Unterstützung nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Zu § 7 Fördergegenstände

Die Auswahl der Fördergegenstände spiegelt das Verständnis des SHWoFG wider, dass zum angemessenen Wohnen nicht nur die Wohnung selber, sondern auch das Wohnumfeld und das Wohnquartier gehören. Entsprechend ist der Katalog der möglichen Fördergegenstände erweitert worden. Neben den Bau-, Modernisierungs- und Ankaufmaßnahmen (Nummer 1) werden daher Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen unter Nummer 2 sowie Wohnungsmarktkonzepte unter Nummer 4 behandelt. Der immer größeren Bedeutung des Klimaschutzes wird an mehreren Stellen Rechnung getragen. Deutlich umfangreichere Möglichkeiten auf dem Gebiet des Klimaschutzes ermöglicht Nummer 3. Nummer 5 stellt eine Öffnungsklausel dar.

Nummer 1:

Der Bau, der Erwerb und die Modernisierung von Wohnraum sind traditionelle Fördergegenstände baulicher Art der sozialen Wohnraumförderung.

Die energetische Modernisierung von Wohngebäuden als eine besondere Art der Modernisierung mit dem Ziel, durch eine zeitgemäße technische Ausrüstung der Gebäude oder wesentliche Verbesserungen des baulichen Wärmeschutzes, Wärmeverluste und Abgasemissionen zu reduzieren und so zum Klimaschutz und zu Senkungen der Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter zu führen, wird in Zukunft deutlich an Bedeutung gewinnen. Das SHWoFG schafft die Voraussetzungen, dass Modernisierungen dieser Art, wenn sie zu einer erhöhten Energieeffizienz führen, gefördert werden können. Das in § 1 Abs. 4 formulierte Gesetzesziel wird somit für Modernisierungsmaßnahmen aufgegriffen. Daneben werden auch Modernisierungen von Gebäuden, die zum Beispiel barrierefrei oder barrierearm hergestellt werden, aufgrund des demographischen Wandels immer bedeutsamer. Neben Bau und Modernisierung ist der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum möglich.

Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen ist ein neuer Fördergegenstand, der die besondere Bedeutung von Genossenschaften für den Wohnungsmarkt widerspiegelt.

Die Gründung neuer kleiner Genossenschaften setzt einen angemessenen Eigenkapitalanteil voraus, der durch die Mitglieder erbracht werden muss. Dieser Anteil kann gefördert werden. Wohnungssuchende aus der Zielgruppe können für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen Fördermittel erhalten. Die Aufnahme von Schaffung und Beschaffung von Wohnbauland in den Katalog der Fördergegenstände soll ermöglichen, dass auch Maßnahmen wie zum Beispiel Erbpacht, Ankauf, Erschließung oder Forderungskäufe aus von Kommunen abzuschließenden Grundstückskaufverträgen, die zum Ziel haben, Bauland für die Zielgruppe zur Verfügung zu stellen, gefördert werden können.

Zu Nummer 2:

Bauliche und soziale Maßnahmen, die zur Erhaltung oder Schaffung sozial und baulich stabiler Quartiersstrukturen und sozial stabiler Bewohnerstrukturen beitragen, können Fördergegenstände der Wohnumfeld- und Quartiersförderung sein. Damit wird das Ziel des Gesetzes in § 1 Absatz 3 umgesetzt. Eine weitere Umsetzung des Ziels, die Wohnumfelder und Quartiere der Zielgruppe zu verbessern, erfolgt im Rahmen der Gegenleistungen nach § 10 Absatz 2 Nr. 2.

Zu Nummer 3:

Konzepte zur Energieeinsparung bei Wohngebäuden können gefördert werden, insbesondere wenn diese geeignet sind, neuartige Ansätze der effizienten Energienutzung und –versorgung in eine breitenwirksame Anwendungspraxis zu bringen. Pilot- und Modellprojekte zur Energieversorgung und -einsparung, die einen effizienten, bedarfsgerechten, Kosten und Ressourcen sparenden Energieeinsatz in Wohngebäuden oder im Wohnquartier erproben, können gefördert werden. Ein Bezug zum Wohnen ist notwendig.

Zu Nummer 4:

Zur Vorbereitung integrierter Quartiersentwicklung können schon im Vorfeld sonstiger Maßnahmen integrierte Konzepte einschließlich deren Fortschreibung und vorbereitende Untersuchungen gefördert werden. Diese dienen der Abstimmung und dem zielgerichteten Einsatz zur Optimierung der Maßnahmen von Kommunen, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes. Kommunale Woh-

nungsmarktkonzepte und Quartierskonzepte sollten der Förderung umfangreicher Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen zu Grunde gelegt werden. Fördermittelempfänger können unter anderem Kommunen sein. Konzepte und Untersuchungen können nur dann gefördert werden, wenn sie die soziale Wohnraumförderung unterstützen und der Zielgruppe nach § 1 zugute kommen.

Zu Nummer 5:

Die sonstigen Maßnahmen stellen eine Öffnungsklausel dar. Sonstige Maßnahmen können nur dann gefördert werden, wenn sie die soziale Wohnraumförderung unterstützen und der Zielgruppe nach § 1 zugute kommen.

Zu § 8 Begünstigte Haushalte und Wohnberechtigungsschein

In der Fördersystematik der sozialen Wohnraumförderung sind diejenigen, die die Fördermittel erhalten und diejenigen, die durch die Förderung begünstigt werden, häufig nicht personengleich. § 8 regelt den Personenkreis der Begünstigten, nicht den der Fördermittelempfänger. Bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum sind Fördermittelempfänger und Begünstigte regelmäßig personengleich. Bei der Förderung von Mietwohnraum hingegen sind die Fördermittelempfänger die Eigentümer oder Verfügungsberechtigten über den Mietwohnraum, die Begünstigten hingegen die Mieterinnen und Mieter.

Begünstigt sind nach diesem Gesetz die Zielgruppen nach § 1, die bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum auf Unterstützung angewiesen sind. Diese Umschreibung ist konkretisierungsbedürftig. Dies erfolgt in § 8 und insbesondere in der Verordnung, zu deren Erlass § 8 das zuständige Ministerium ermächtigt.

Damit die begünstigten Wohnungssuchenden auch in Zukunft von der gebotenen Unterstützung Gebrauch machen können, wird es weiterhin einen Wohnberechtigungsschein geben, der den Inhaber und dessen Haushaltsangehörige als Begünstigte nach diesem Gesetz ausweist. Neu ist, dass bestimmte andere Leistungsbescheide, die gegenüber dem Antragsteller nur dann erlassen werden, wenn eine wirtschaftliche oder sonstige Unterstützungsbedürftigkeit vorliegt, die Wirkung eines Wohnberechtigungsscheins erhalten. Damit wird für Leistungsempfänger nach dem

SGB II und SGB XII oder Wohngeld nach dem WoGG das Verfahren stark vereinfacht.

Zu Absatz 1

Das SHWoFG hat das Ziel, den Haushalten der Zielgruppe ein angemessenes Wohnen zu ermöglichen. Hierzu muss eine Berechtigung nachgewiesen werden. Dies geschieht vor allem über das Einkommen. Aber auch andere einkommensunabhängige Kriterien können die Berechtigung begründen.

Die Einkommensgrenzen, die die Wohnungssuchenden nicht überschreiten dürfen, um Begünstigte nach diesem Gesetz zu sein, werden in Absatz 2 bestimmt. In Absatz 3 wird das zuständige Ministerium ermächtigt, Abweichungen in einer Verordnung festzulegen, um den besonderen regionalen und persönlichen Umständen Rechnung zu tragen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt die Einkommensgrenzen gestaffelt nach Haushaltsgrößen fest. Die im Gesetz genannten Beträge orientieren sich an den Einkommensgrenzen, die in Schleswig-Holstein nach dem § 9 Abs. 2 WoFG unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzenverordnung gültig waren. Im Verhältnis zu dem § 9 Absatz 2 des WoFG ist dies eine Erhöhung der gesetzlichen Einkommensgrenzen um ca. 20 %.

Zu Absatz 3

Die Berechnung des Einkommens und andere Kriterien werden in einer begleitenden Verordnung geregelt. Die Ermächtigung sieht als Basis zur Einkommensermittlung § 2 EStG vor. Die Verordnung kann weitere zum Einkommen gehörende Bestandteile hinzufügen und Freibeträge und Abzugsbeträge aus sozialen Gründen benennen. Insoweit sind auch die Belange von Menschen mit Behinderungen besonders zu berücksichtigen. Die Verordnung kann auch andere, einkommensunabhängige Kriterien festlegen, die eine Unterstützungsbedürftigkeit bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum begründen.

Nach Absatz 3 kann von den in Absatz 2 festgelegten Einkommensgrenzen abgewichen werden, wenn dies nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen insbesondere

- zur Berücksichtigung bestimmter Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung,
- im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder
- zur Erhaltung oder Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

erforderlich ist.

Dieser Ermächtigungsrahmen berücksichtigt, dass die Einkommensgrenzen als wesentliche Umschreibung der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung auch örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen Rechnung tragen müssen.

Zunächst können Abweichungen von den Einkommensgrenzen zur Berücksichtigung von Haushalten mit Wohnraumversorgungsproblemen beispielsweise geboten sein, wenn sich bestimmte Haushaltsgruppen mit Einkommen oberhalb der in Absatz 2 festgelegten Einkommensgrenzen nicht aus eigener Kraft am allgemeinen Wohnungsmarkt versorgen können, etwa weil das örtliche Mietenniveau für sie zu untragbaren Belastungen führt oder sie auf Vorbehalte bei Vermietern stoßen, beispielsweise bei Alleinerziehenden oder kinderreichen Familien.

Ferner können Abweichungen im Rahmen der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums in Betracht kommen, wenn dies – z. B. unter Berücksichtigung des regionalen Kostenniveaus – geboten ist, um die Zwecke dieser Förderung zu erfüllen.

Schließlich können Abweichungen in Betracht kommen, wenn in der Förderung von Haushalten, mit unterschiedlichen Einkommen ein Beitrag zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gesehen wird.

Zu Absatz 4

Der Wohnberechtigungsschein ist ein bewährtes Instrument zum schnellen Nachweis der Zielgruppenzugehörigkeit von Wohnungssuchenden. Um sicherzustellen, dass belegungsgebundene Wohnungen nur von berechtigten Mietern bezogen werden, ist ein Nachweis wie der Wohnberechtigungsschein notwendig. Durch die auf zwei Jah-

re verlängerte Gültigkeit des Wohnberechtigungsscheines und die Anerkennung von bestimmten Leistungsbescheiden nach Absatz 6 werden die Verfahren deutlich vereinfacht. Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten. Im Wohnberechtigungsschein werden die Anzahl der Haushaltsmitglieder und die angemessene Wohnungsgröße angegeben. Welche Wohnungsgröße angemessen ist, wird untergesetzlich geregelt.

Zu Absatz 5

Die bisherige Regelung über die Zugehörigkeit zum Haushalt wird beibehalten. Sie ist sehr umfassend, um einer Vielzahl möglicher Haushaltskonstellationen heutiger Lebensformen Rechnung zu tragen.

Zu Absatz 6

Viele Wohnungssuchende, die die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins erfüllen, erhalten Leistungen nach dem SGB II, dem SGB XII oder dem WoGG. Im Rahmen der Erteilung dieser Leistungsbescheide haben die Wohnungssuchenden bereits detaillierte Einkommens- und Vermögensangaben gemacht. Um diesen Haushalten den Aufwand erneuter Antragsstellungen und den zuständigen Behörden die erneute Einkommensermittlung zu ersparen, werden die in Absatz 6 aufgeführten Leistungsbescheide als Wohnberechtigungsscheine anerkannt.

Falls der Wohnungssuchende oder die Wohnungssuchende einen Leistungsbescheid nach Absatz 6 für einen Wohnberechtigungsschein nutzen will, muss die zuständige Stelle auf Antrag einen Wohnberechtigungsschein ohne erneute Einkommensermittlung nach Absatz 1 ausstellen. Auf diese Weise wird die Gleichwertigkeit dieser Leistungsbescheide anerkannt und dem Wohnungssuchenden zugleich die Möglichkeit gegeben, einen Wohnberechtigungsschein nach Absatz 4 zu erhalten.

Voraussetzung für die Anerkennung der in Absatz 6 genannten Leistungsbescheide ist, dass die Vermieterin oder der Vermieter bei der Vermietung der Wohnung die angemessene Wohnungsgröße der im Leistungsbescheid berücksichtigten Personenzahl des Haushaltes beachtet. Voraussetzung ist weiter, dass die im Leistungsbescheid berücksichtigten Personen einen Haushalt nach Absatz 5 bilden. Damit

wird die Übereinstimmung der Haushaltsgrößen nach den unterschiedlichen Wohnberechtigungsnachweisen hergestellt.

Sofern diese Voraussetzungen nicht vorliegen, ist ein Wohnberechtigungsschein nach Absatz 4 zu beantragen.

Wohngeldbescheide nach dem WoGG scheinen auf den ersten Blick schwerlich als Ersatz für den Wohnberechtigungsschein dienen zu können, da sie erst nach Anmietung einer Wohnung erteilt werden können, ein Wohnberechtigungsschein aber vor Anmietung einer Wohnung vorgelegt werden muss. Ein Wohnungssuchender kann daher den noch gültigen Wohngeldbescheid bei dem Vermieter der neuen Wohnung vorlegen.

Zu § 9 Anforderungen an den Wohnraum

An den Wohnraum, der den Haushalten der Zielgruppe dieses Gesetzes zur Wohnraumversorgung angeboten wird, werden bestimmte Ansprüche gestellt. Eine Wohnung muss eine angemessene Wohnfläche aufweisen und hierbei die Größe des Haushalts und die berechtigten Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen.

Zu Absatz 1

Der Raumbedarf eines Haushaltes hängt sowohl von der Zahl der Haushaltsangehörigen als auch von deren allgemeinen und besonderen Bedürfnissen ab. Absatz 1 schreibt eine angemessene Größe der Wohnungen vor. Näheres regeln die Bestimmungen nach § 4 Absatz 1. Gerade Menschen mit Behinderung werden in vielen Fällen einen dort zu berücksichtigenden besonderen Wohnflächenbedarf haben. Die Wohnflächenverordnung des Bundes in der Fassung vom 25. November 2003 findet für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein weiterhin Anwendung. Die Ermächtigung für das zuständige Ministerium erlaubt es, eine eigene Wohnflächenverordnung für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein zu erlassen, wenn Änderungen für die soziale Wohnraumförderung geboten sein sollten.

Zu Absatz 2

Bei Wohnungen, deren Wohnfläche bis zum 31.12.2003 berechnet wurde, fand noch nicht die Wohnflächenverordnung des Bundes, sondern § 42 der II. Berechnungs-

verordnung Anwendung. Um den Verfügungsberechtigten und den Mieterinnen und Mietern solcher Wohnungen Unsicherheiten und Neuberechnungen zu ersparen, wird in Absatz 2 Satz 1 klargestellt, dass eine Neuberechnung für die entsprechenden Wohnungen nicht erfolgen muss. Bei baulichen Änderungen, die eine Neuberechnung notwendig machen, gilt dies jedoch nicht, so dass nach Satz 2 eine Neuberechnung auf der Grundlage einer Verordnung nach Absatz 1 zu erfolgen hat.

Zu § 10 Arten der Gegenleistungen

§ 10 regelt in Absatz 1 die Pflicht des Empfängers der Förderung, eine Gegenleistung zu erbringen. Die Gegenleistungen werden in Absatz 2 aufgezählt. Absatz 3 stellt klar, dass eine Kombination möglich ist. § 10 überträgt die umfassendere neue Zielsetzung der sozialen Wohnraumförderung, wie sie in § 1 formuliert wird, in einen erweiterten Katalog von Gegenleistungen.

Zu Absatz 1:

Absatz 1 bestimmt, dass die für Förderung zu erbringende Gegenleistung dem wirtschaftlichen Vorteil für die Subvention entsprechen muss. Ausgeschlossen von der Pflicht zur Gegenleistung ist die Förderung selbst genutzten Eigentums. Hier wird die Erbringung des Fördergegenwerts durch die Selbstnutzung des geförderten Eigentums durch einen Haushalt der Zielgruppe nach § 1 Absatz 6 in Verbindung mit § 8 gesehen.

Zu Absatz 2:

Neben die bisherigen traditionellen Gegenleistungen der Förderung von Mietwohnraum in Form von Belegungs- und Mietbindungen werden nunmehr weitere, gleichwertige Gegenleistungen gestellt, die der neuen Zielsetzung des Gesetzes zur sozialen Wohnraumförderung Rechnung tragen. Neue Gegenleistungen sind die Wohnumfeldmaßnahmen und Quartiersmaßnahmen. Miet- und Belegungsbindungen werden in der Regel gemeinsam vereinbart, da nur dies eine angemessene und preisgünstige Wohnraumversorgung der Zielgruppe sichert. Zwingend ist dies allerdings nicht. Wie bisher besteht die Möglichkeit durch Förderung Miet- und Belegungsbindungen auf Förderwohnungen zu schaffen. Diese Bindungen können auch auf bestimmte Ersatzwohnungen übertragen werden. Die Ersatzwohnungen müssen

den Förderwohnungen grundsätzlich gleichwertig in Lage, Größe und Ausstattung sein. Es reicht allerdings auch aus, wenn angemessener Wohnraum im Rahmen von wirtschaftlich gleichwertigen Lösungen zur Verfügung gestellt wird. Im Rahmen von Kooperationsverträgen nach § 6 Absatz 4 können Belegungs- und Mietbindungen in Wohnflächenpools erbracht werden. Unter dieser Voraussetzung kann auf die Bestimmtheit und Gleichwertigkeit von Ersatzwohnungen verzichtet werden. Die Gegenleistung muss insgesamt dem Zweck der Förderung angemessen sein.

Im bisherigen System der sozialen Wohnraumförderung und Wohnungsbindung bestand die Gegenleistung immer in der Einräumung von Belegungs- und Mietbindungen. Diese Bindungen haben in der Belegungsbindung einen klaren Zielgruppenbezug, da nur Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins Mieter sein dürfen und einen ebenso klaren Sozialbezug, indem sie Miethöhen festschreiben beziehungsweise Mietberechnungsverfahren vorgeben.

Der neue Katalog ermöglicht es dem Fördermittelgeber und Fördermittelnehmer, die Förderung so auszugestalten, dass sie der Zielgruppe optimal zugute kommt.

Die erhöhte Flexibilität schafft einen höheren Anreiz für kleine und private Vermieter, die vor allem durch Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung der Zielgruppe leisten, sich an der Förderung zu beteiligen und Investitionen in städtischen Wohnquartieren vorzunehmen.

Belegungs- und Mietbindungen haben einen sehr klaren Zielgruppenbezug und sind Gegenleistungen, die sich, nicht zuletzt wegen der langen Fördertradition und Erfahrung, gut berechnen lassen. Sie schaffen unmittelbare Verbesserungen für die Wohnungssuchenden, indem sie durch Wohnberechtigungsscheine zu bevorzugten Mietern werden und auch in Gegenden mit hohen Mieten bezahlbaren Wohnraum finden. Die Belegungs- und Mietbindungen stellen deshalb auch nach dem SHWoFG die wichtigsten Gegenleistungen dar. Es wird Aufgabe der zukünftigen Förderprogramme sein, der Bedeutung und der Notwendigkeit von Miet- und Belegungsbindungen bei der Ausgestaltung der Programme Rechnung zu tragen.

Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen können nicht nur Fördergegenstände, sondern auch Gegenleistungen darstellen. Somit können diese Aspekte des Wohnens in zweifacher Weise durch die Förderung vorangebracht werden. Da die Versorgung mit angemessenem Wohnraum nicht immer mit der reinen Versorgung mit Unterkunft

erreicht werden kann, es vielmehr an der Angemessenheit des Wohnraums deshalb scheitert, weil Wohnviertel beispielsweise den Ansprüchen älterer Menschen oder Familien nicht mehr gerecht werden, leisten Gegenleistungen in das Wohnumfeld und Quartier wichtige Beiträge für die soziale Wohnraumförderung.

Anders als bei Belegungs- und Mietbindungen ist bei Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen ein Zielgruppenbezug nicht automatisch gegeben. Dieser Zielgruppenbezug muss auf andere Weise hergestellt werden. Möglichkeiten sind hier zum Beispiel der Nachweis mittels eines Wohnungsmarktkonzeptes oder die Konzeption und Umsetzung von Quartiersmaßnahmen, die vorwiegend der Zielgruppe zugute kommen oder wesentliche Beiträge zur sozialen Stabilisierung der Wohnquartiere und Bewohnerstrukturen beitragen.

Die sonstigen Gegenleistungen stellen einen Auffangtatbestand dar.

Zu Absatz 3:

In Absatz 3 wird klargestellt, dass zwischen den in Absatz 2 aufgeführten Gegenleistungen kein Entweder-oder-Verhältnis herrscht, sondern dass eine Gegenleistungspflicht eines Fördermittelempfängers in der Kombination verschiedener Gegenleistungen bestehen kann. Es wird Fälle geben, bei denen das Ziel der sozialen Wohnraumförderung nur mit Belegungs- oder nur mit Mietbindungen besser erreicht werden kann, beispielsweise zur Erreichung von gesellschaftlichen Durchmischungen. Andererseits ergeben sich aus der Zielsetzung integrierter Quartiersentwicklung Notwendigkeiten zur Kombination verschiedener oder anderer Gegenleistungen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Wohnquartiers. Eine Kombination verschiedener Gegenleistungen wird insbesondere im Zusammenhang mit Kooperationsverträgen erfolgen und auf Wohnungsmarkt- oder Quartiersentwicklungskonzepten basieren.

Zu § 11 Belegungsbindungen und Rechte

§ 11 regelt das allgemeine Belegungsrecht in Absatz 1 Satz 1 und im Anschluss die strengeren Benennungs- und Besetzungsrechte. Absatz 2 eröffnet Möglichkeiten, Belegungsrechte durchzusetzen, indem Mietverhältnisse nicht berechtigter Mieterinnen oder Mieter beendet werden. Absatz 3 regelt Genehmigung und Ausgleich von Zweckentfremdung.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 enthält zur Sicherung der Belegungsrechte gegenüber dem Verfügungsberechtigten der belegungsgebundenen Wohnungen allgemeine Regeln. Der Verfügungsberechtigte darf eine belegungsgebundene Wohnung nur einem Wohnungssuchenden überlassen, der ihm vorher einen amtlich erteilten Wohnberechtigungsschein nach § 8 Absatz 4 oder einen Leistungsbescheid nach § 8 Absatz 6 vorlegt.

Aus Satz 1 ergibt sich das allgemeine Belegungsrecht als Wahlrecht des Eigentümers oder sonstigen Verfügungsberechtigten (bzw. des Vermieters), wonach dieser unter den Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein selber wählen kann. Satz 2 soll die weiteren grundsätzlich zulässigen Arten der Belegungsrechte bestimmen und inhaltlich abgrenzen. Beim Benennungsrecht hat die zuständige Stelle dem Verfügungsberechtigten mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen (sog. Dreier-Vorschlag). Beim Besetzungsrecht bestimmt die zuständige Stelle einen Wohnungssuchenden, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung überlassen muss.

Wohnberechtigungsscheine, die von zuständigen Stellen anderer Länder ausgestellt werden, werden in Schleswig-Holstein nicht anerkannt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 gibt der zuständigen Stelle zum einen das Instrument der so genannten Kündigungsanordnung und zum zweiten das Instrument der so genannten Räumungsanordnung an die Hand, um eine Wohnungsüberlassung unter Verstoß gegen Absatz 1 zu beseitigen und somit den bindungswidrigen Belegungszustand zu beenden. Durch Kündigungs- und Räumungsanordnung kann unmittelbar auf die Beseitigung des Verstoßes und damit auf die Wahrung des mit der Förderung verfolgten Zwecks, Wohnungen für unterstützungsbedürftige Haushalte zur Verfügung zu haben, hingewirkt werden. Die Anwendung des Absatzes 2 kommt auch in Betracht, wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung zunächst ordnungsgemäß gegen Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins überlassen hat und sie auch weiter belässt, obwohl der Wohnberechtigungsschein zurückgenommen wurde. Absatz 2 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 4 Abs. 8 WoBindG und dem § 27 Absatz 6

WoFG. Ob und inwieweit von Absatz 2 Gebrauch gemacht wird, liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Stelle.

Zu Absatz 3

Absatz 3 dient der Sicherung der Belegungs- und Mietbindungen und begründet für bestimmte Maßnahmen ein Genehmigungserfordernis. Hierzu gehören die Selbstnutzung, das nicht nur vorübergehende Leerstellenlassen und die Zweckentfremdung und entsprechende bauliche Änderungen.

Zu § 12 Höchstzulässige Miete

Das System der in der Förderzusage festgelegten höchstzulässigen Miete kommt wie bisher nach dem bundesrechtlichen WoFG zur Anwendung. Dieses ist vor allem dadurch geprägt, dass die Regeln zur Sicherung und Anpassung der Mieten des allgemeinen Wohnraummietrechts gelten. Mieterhöhungen sind im Rahmen dieser Vorschriften zulässig, aber begrenzt durch die in der jeweiligen Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete.

Zu Absatz 1

Absatz 1 legt in Satz 1 fest, dass in der Förderzusage eine höchstzulässige Miete zu bestimmen ist, und definiert in Satz 2 den Begriff der höchstzulässigen Miete. Nach Satz 3 können in der Förderzusage Änderungen der höchstzulässigen Miete im Verlauf der Förderung, zum Beispiel auf Grund von Modernisierung, vorgesehen oder vorbehalten werden. Satz 4 legt fest, dass die Bestimmungen zur Mietbindung nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen des Mietrechts abweichen dürfen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sichert die höchstzulässige Miete gegenüber dem Vermieter. Der Vermieter darf vom Mieter keine höhere als die in der Förderzusage bestimmte höchstzulässige Miete verlangen und muss dem Mieter über den Mietvertrag die höchstzulässige Miete mitteilen.

Zu Absatz 3

Eine Mieterhöhung soll sich nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften richten. Eine Mieterhöhung auf der Grundlage der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften ist allerdings nur bis zu der in der Förderzusage bestimmten höchstzulässigen Miete möglich.

Zu Absatz 4

Während Absatz 2 die Begrenzung auf die in der Förderzusage bestimmte höchstzulässige Miete betrifft, regelt Absatz 4 die nach allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften gesetzlich zulässige Umlage der Betriebskosten und begrenzt bzw. schließt die Forderung, das Versprechen und die Annahme einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen aus, wenn sie nicht nach Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen sind.

Zu Absatz 5

Absatz 5 sieht vor, dass Regelungen des Mietvertrags, die gegen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete verstoßen, unwirksam sind.

Zu § 13 Zeitlicher Rahmen der Gegenleistung

Gegenleistungen, die eine Laufzeit haben, erhalten in § 13 Absatz 1 eine Regelung über die Laufzeit für den Fall, dass Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt oder zurückgefordert werden. Absatz 2 regelt den Bestand von Gegenleistungspflichten im Falle der Zwangsversteigerung.

Zu Absatz 1

Die Förderzusage nach § 5 regelt den zeitlichen Rahmen der Gegenleistung auch für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung. § 13 Absatz 1 regelt die Laufzeit der Gegenleistungen für den Fall, dass Darlehen vorzeitig und vollständig, entweder freiwillig oder aufgrund einer Kündigung wegen eines Verstoßes gegen die förderrechtlichen Bestimmungen zurückgezahlt wird. Die in § 13 ebenfalls erwähnte Rückforderung von Fördermitteln bezieht sich auf Erstattung von Zuschussmitteln wegen eines Verstoßes gegen förderrechtliche Bestimmungen. Die Nachwirkungsfristen werden in

der Förderzusage bestimmt. Die näheren Einzelheiten regeln die Förderbestimmungen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Nr. 1 regelt den Fall der Zwangsversteigerung bei mit Darlehen geförderten Wohnungen. Als Grundsatz gilt das Fortbestehen der Bindungen bis zum Ende der Laufzeit. Die maximale Nachwirkungsfrist läuft bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr des Zuschlags, wenn mit dem Zuschlag die wegen der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte erloschen sind.

Kommt es im Fall einer Förderung durch Zuschüsse zu einer Zwangsvollstreckung des Grundstücks, bleiben nach Nr. 2 die Bindungswirkungen bis zum Zuschlag bestehen.

Zu Absatz 3

Die zuständige Stelle muss nach Absatz 3 bei berechtigtem Interesse dem Verfügungsberechtigten, dem Wohnungssuchenden und auch dem Mieter auf Antrag die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen schriftlich bestätigen. Handelt es sich bei den Gegenleistungen nicht um Belegungs- oder Mietbindungen, so besteht dieser Anspruch nur seitens des Gegenleistungspflichtigen. Dabei fällt unter die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen auch die Bestätigung des Zeitpunktes, ab dem die Wohnung keiner Bindung mehr unterliegt.

Zu § 14 Freistellung

Im Rahmen der Förderung sind gem. § 10 Gegenleistungen vorzusehen. Nachträglich eintretende Umstände können dazu führen, dass eine Verpflichtung zur Erbringung von Gegenleistungen nicht mehr geboten ist. Diesem Gesichtspunkt trägt § 14 durch die Möglichkeit der Freistellung von Gegenleistungen Rechnung, ein nach § 30 WoFG bewährtes System, dort auf die Freistellung von Belegungsbindungen beschränkt. Nunmehr soll auch eine Freistellung von Mietbindungen und von übrigen Gegenleistungen in Betracht kommen.

Zu Absatz 1

Für eine Freistellungsentscheidung sind verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen. Zum einen muss ein Freistellungsgrund gegeben sein. Dies ist der Fall, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Gegenleistung nicht mehr besteht, ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung besteht oder ein überwiegendes und berechtigtes Interesse des Förderempfängers an einer Freistellung besteht. Zum anderen müssen bei der Entscheidung über den Freistellungsantrag die Interessen der betroffenen Mieter berücksichtigt werden. Dies wird insbesondere von Bedeutung sein, wenn es um eine Freistellung von Mietbindungen geht.

Zu Absatz 2

Eine Freistellung heißt nicht in jedem Fall eine völlige Befreiung von jeglicher Gegenleistung, sondern ein Freiwerden von einer bestimmten im Rahmen der Förderung vorgesehenen Gegenleistung. Um eine Überkompensation zu vermeiden, führt dieses Freiwerden regelmäßig zu anderen Gegenleistungen. Alternativ zu Gegenleistungen im Sinne von § 10 kann der Fördervorteil auch durch eine Geldleistung des Fördermittelempfängers kompensiert werden.

Nur in Fällen, in denen die Freistellung aufgrund eines überwiegenden öffentlichen Interesses erfolgt, kann von Geldleistungen oder anderen dem Förderzweck nach gleichwertigen Gegenleistungen verzichtet werden.

Zu Absatz 3

Ob und in welcher Form eine Freistellung erfolgt, liegt im Ermessen der zuständigen Stelle. Der Fördermittelempfänger hat keinen Anspruch auf Freistellung von der Gegenleistung. Ebenso wenig kann er den Umfang einer Freistellung bestimmen.

Zu § 15 Mitteilungspflichten und Sicherung der Zweckbestimmung

§ 15 regelt Informationspflichten von Fördermittelempfängern, zuständigen Stellen und Begünstigten, das Recht der zuständigen Stelle, Informationen einzuholen und zu verarbeiten sowie Fragen des Datenschutzes. Weitere Mitteilungspflichten der zuständigen Stelle ergeben sich nach § 13 Abs. 3.

Zu Absatz 1

Absatz 1 sichert insbesondere die Datenerhebung, -verarbeitung und –nutzung über gebundene Wohnungen und ermächtigt die Bewilligungsstelle, Daten an die zuständige datenverwaltende Stelle weiterzugeben. Die erhobenen Daten betreffen vor allem Angaben über die Wohnungsnutzung, den Mieter, die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten. Daten über Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen umfassen auch die praktische Herstellung des Zielgruppenbezuges nach § 1 Abs. 3. Die Daten dienen damit der Sicherung der Zweckbestimmung und ermöglichen den Aufbau einer Wohnungsdatei, die auch zur Unterstützung Wohnungssuchender beim Finden geeigneter Wohnungen dienen kann.

Zu Absatz 2

Absatz 2 soll die Wohnungsbelegung beschleunigen und absichern. So hat der Verfügungsberechtigte die voraussichtliche Bezugsfertigkeit oder das voraussichtliche Freiwerden einer Wohnung unverzüglich schriftlich anzuzeigen bzw. mitzuteilen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 begründet die Verpflichtung der Vermieterin oder des Vermieters gegenüber der zuständigen Stelle, die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohnungseigentum unverzüglich mitzuteilen. Weiter werden zum Schutz der Mieter für den Fall, dass nach der Überlassung der Wohnung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet wurde, die Rechte des Vermieters nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch bei Mietverhältnissen über miet- und belegungsgebundenen Mietwohnraum eingeschränkt. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB wird ausgeschlossen, solange die Wohnungen Belegungs- oder Mietbindungen unterliegen. Die Regelung über Kündigungsbeschränkungen nach § 577a Abs. 1 und 2 BGB bleibt dann unberührt, wenn die dort geregelten Fristen nicht in die Miet- und Belegungsbindungszeiträume fallen.

Zu Absatz 4

Satz 1 regelt die Verpflichtung von Verfügungsberechtigten und Mietern, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten.

Dies sind die wesentlichen Mittel, um die Daten über die Wohnungen nach Absatz 1 zu erfassen und zu aktualisieren. Die Regelungen über die Datenerhebung, die auch bei der sozialen Wohnraumförderung mit dazu beitragen sollen, für die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgebliche Daten zu erhalten, entsprechen im Wesentlichen dem bisherigen § 2 Abs. 1 WoBindG und § 32 Absatz 2 WoFG. Da bei der Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Grundgesetz) eingeschränkt wird, bedarf es der entsprechenden Klarstellung in Satz 3.

Zu Absatz 5

Die erforderlichen Daten über Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden können nach Absatz 5 auch von den zuständigen Finanzbehörden und den jeweiligen Arbeitgebern erhoben werden. Arbeitgeber im Sinne des Absatzes 5 ist auch der jeweilige Dienstherr. Eine besondere Nachforschung soll erst zulässig sein, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der vorgelegten Nachweise über das Einkommen bestehen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber soll den Wohnungssuchenden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Die Ausgestaltung als Soll-Regelung bewirkt, dass in besonders gelagerten Einzelfällen, etwa bei beruflicher oder urlaubsbedingter längerer Abwesenheit oder anhaltender gesundheitlicher Verhinderung des Wohnungssuchenden, von einer Stellungnahme der Betroffenen abgesehen werden kann.

Zu Absatz 6

Die Haushaltsangehörigen, die nach dem Tod oder dem Auszug des Inhabers eines Wohnberechtigungsscheins in den Mietvertrag eingetreten sind, können nach Absatz 6 in der Wohnung verbleiben. Diese Regelung schafft für die Mieter Sicherheit und für die Vermieterinnen und die Vermieter Kontinuität.

Zu Absatz 7

Absatz 7 regelt in Satz 1 das Recht der Mieter, sich gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter auf die höchstzulässige Miete und sonstige Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung zu berufen. Dies setzt voraus, dass die Mieter über diese Informationen verfügen. Aus diesem Grunde sieht Satz 2 vor, dass der Mieterin oder dem Mieter die erforderlichen Auskünfte von der Vermieterin oder vom Vermieter zu

erteilen sind. Kommt eine Vermieterin oder ein Vermieter seiner oder ihrer Auskunftspflicht nicht oder nur unzureichend nach, hat nach Satz 3 die zuständige Stelle auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters die entsprechenden Auskünfte zu erteilen.

Zu Absatz 8

Absatz 8 stellt klar, dass Vermieter und Verfügungsberechtigte, sollten sie nicht personengleich sein, gleichgestellt sind und erklärt die vorangegangenen Absätze des § 15 auch für die Förderung selbst genutzten Wohneigentums für anwendbar.

Zu § 16 Überleitungsvorschrift

Die Überleitungsvorschrift betrifft nur Wohnungen des schon vorhandenen Bestandes, für die aufgrund des bisher geltenden Rechts bzw. vertraglicher Vereinbarungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes (noch) förderrechtliche Beziehungen bestehen.

Soweit das bisherige Recht aufgehoben und/oder mit anderem materiellen Inhalt und evtl. aufgrund anderer Zielsetzung durch das SHWoFG fortgesetzt wird, bedürfen die für den sozialen Wohnungsbestand bisher maßgeblichen Bestimmungen und Vereinbarungen, soweit sie den neuen Zielsetzungen nicht mehr entsprechen, einer Anpassung.

Diese Anpassung erfolgt durch die Überleitungsvorschrift.

Die Umsetzung dieser Vorschriften erfolgt durch dieses Gesetz ohne dass es weiterer rechtlicher Umsetzungsakte bedarf, insbesondere nicht einer Aufhebung früherer Verwaltungsakte.

Diese gesetzliche Normierung bewirkt, ebenso wie die Regelung in § 1 Abs. 1, wonach „dieses Gesetz“ neben der sozialen Wohnraumförderung ex nunc auch „die Zweckbindung des Sozialwohnungsbestands regelt“, eine unechte Rückwirkung bezogen auf bereits vollzogene Förderakte und deren ursprüngliches dauerhaft wirkendes Förderungsversprechen und damit verbundene Förderauflagen.

Die Kappung der Belegungsbindungen nach 35 Jahren Laufzeit, die Anhebung der Tilgungs- und Zinssätze und die Abschaffung des Kostenmietrechts führen zu dieser unechten Rückwirkung, da Rechtsnormen auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Sachverhalte und Rechtsbeziehungen einwirken und sich diese Auswirkungen in die Zukunft richten. Dies ist grundsätzlich zulässig (BVerfGE 63, 152 [175]; BVerfGE 72, 175 [196]) selbst wenn die betroffene Rechtsposition nachträglich entwertet wird (BVerfGE 95, 65 ff. [86]).

Die unechte Rückwirkung ist dann unangemessen, wenn sie zur Erreichung des Gesetzeszwecks nicht geeignet oder erforderlich ist oder wenn die Bestandsinteressen der Betroffenen die Veränderungsgründe des Gesetzgebers überwiegen (BVerfGE, 95, 65 ff. [86]). Diese Frage stellt sich bei den Mietern, Vermietern und Kommunen.

a) Zur Wirkung auf die Mieter

Die Kappung der Belegungsbindungen greift in bestehende Mietverhältnisse nicht ein. Die bloße Aussicht eines Wohnberechtigten auf eine zukünftig freiwerdende Wohnung, die aber nach der Bindungskappung auf dem freien Markt angeboten werden kann, ist nicht schutzwürdig.

Die Änderung des Mietsystems greift ebenfalls nicht in schutzwürdige Interessen der Mieter ein. Die Mieter genießen kein schutzwürdiges Vertrauen in den unveränderten Bestand der Mieten oder in die unveränderte Fortgeltung gesetzlicher Regelungen. Dies gilt auch für den Bestand von Bindungen. Subjektive öffentliche Rechte können nur dann als eigentumsähnliche Rechte besonders geschützt werden, wenn die Rechtsstellung auf eigene Leistung des Inhabers zurückzuführen ist und nicht ausschließlich auf staatlicher Gewährung begründen (BVerfGE 48, 403 [412]) wie es bei Belegungs- und Mietbindungen der Fall ist. Somit ist Art. 14 GG nicht betroffen.

Hinzu kommt, dass eine zehnjährige Übergangsfrist geschaffen wird, bevor die Mieten ganz freigegeben werden. Auch die Nachwirkungsfristen nach § 16 Abs. 1 WoBindG sehen als maximale Bindungsdauer nach vorzeitiger Rückzahlung des Förderdarlehens, die jederzeit möglich ist, zehn Jahre vor. Deshalb kann sich über diesen Zeitraum hinaus aus dem WoBindG auch kein weitergehendes Vertrauen eine Mietbindung ergeben.

Mietsteigerungen sind auch nach dem gegenwärtig in Schleswig-Holstein noch geltenden Kostenmietrecht möglich. Die Kostenmiete soll die Aufwendungen des Vermieters, die mit der Schaffung und Erhaltung entstehen, abdecken. Eine Änderung der Aufwendungen des Vermieters führt nach § 8a Abs. 3 WoBindG zu einer Änderung der Durchschnittsmiete. Die Mieter können also nicht damit rechnen, dass die Miete immer auf dem selben Stand verbleibt.

b) Zur Wirkung auf die Vermieter

Die gesetzlich normierten Maßnahmen mit Rückwirkung sind geeignet, die Probleme, mit denen die soziale Wohnraumförderung konfrontiert wird, zielsicherer zu lösen als bei Beibehaltung des Status Quo. Sie sind auch geboten, da keine Maßnahmen mit geringerer Eingriffsintensität ersichtlich sind, die zum selben Ergebnis führen. Die Maßnahmen sind auch angemessen. Grundsätzlich gilt, dass der Vertrauensgrundsatz den Bürger nicht vor jedweden Enttäuschungen schützen will. Nach dem Bundesverfassungsgericht kann gerade auf einem Rechtsgebiet mit derart bewegter Entwicklung wie dem der öffentlichen Wohnraumförderung „der Einzelne nur eingeschränkt auf das unveränderte Fortbestehen einer ihm günstigen Rechtslage rechnen“ (BVerfGE 95, 64 [92]). Ein Verharren auf den bisherigen Regelungen würde auch eine Verfestigung von Missständen bedeuten. Denn die früheren Förderziele entsprechen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 95, 64 [92]) sind an die Schutzwürdigkeit des Vertrauens zudem dann Abstriche vorzunehmen, wenn eine staatliche Förderung „maßgeblich zur Schaffung der betroffenen Eigentumsposition beigetragen hat“. Dies ist hier der Fall.

Anhebungen der Zinsen und Tilgungsraten sind in den Subventionsverhältnissen bzw. dem diesen zugrunde liegenden Rechtsverhältnissen vorgesehen. Auf eine dauerhaft unveränderte Zinslast und Tilgungsrate über einen Zeitraum von bis zu 80 Jahren kann sich das Vertrauen daher nicht erstrecken. Die Tatsache, dass bislang von möglichen Zins- und Tilgungsanhebungen kein Gebrauch gemacht wurde, heißt nicht, dass dies ausgeschlossen sein soll.

Auch Art. 3 GG ist nicht betroffen. Das Mietsystem der Kostenmiete wird aufgehoben, damit die Mieten der entsprechenden Wohnungen an das System der sozialen

Wohnraumförderung angepasst werden kann. Darin ist eine willkürliche Sonderbehandlung nicht zu sehen.

Unmittelbar spürbare Änderungen der Miethöhe gibt es größtenteils nicht, da aus der bisherigen Miete die neue Basismiete gebildet wird. Nur in den Fällen, in denen die Kostenmiete über der Vergleichsmiete liegt, wird dies zu einer Mietsenkung führen. Es bleibt auch zu beachten, dass gerade die Abschaffung der Kostenmiete von der Wohnungswirtschaft gefordert wird. Um hier nicht zu Überkompensationen zu gelangen, die mit EU-Recht kollidieren, sind Subventionsabschöpfungen parallel zu den eingeräumten Mietsteigerungsspielräumen und der Kappung der Belegungsbindung nötig.

c) Zur Wirkung auf die Kommunen

Auch gegenüber den Kommunen sind die Änderungen verhältnismäßig. Zunächst sieht das Gesetz gerade im Hinblick auf die kommunalen Belange ein Vorlaufzeit von fünf Jahren vor bevor die Belegungsbindung nach 35 Jahren endet. So haben die Kommunen die Gelegenheit, konzeptionell auf die neue Rechtslage zu reagieren und die Wohnraumversorgung weiterhin sicherzustellen. Die kommunalen Steuermöglichkeiten, zu denen maßgeblich der Kooperationsvertrag gehört, werden dafür gestärkt. Ein grundrechtlicher Schutz der kommunalen Benennungsrechte aus Art. 14 GG scheidet aus, weil juristische Personen des öffentlichen Rechts, zu denen Gemeinden und Kreise zählen, keine Grundrechtsträger sind. Kommunale Wohnungsunternehmen, die als juristische Personen des Privatrechts organisiert sind, treten als Vermieter auf und sind so zu behandeln.

Den Gemeinden wird hingegen verfassungsmäßiger Schutz aus Art. 28 GG gewährt. Nach Art. 28 Abs. 2 GG muss den Gemeinden das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Auch die Gemeindeverbände haben im Rahmen ihres gesetzlichen Aufgabenbereiches nach Maßgabe der Gesetze das Recht der Selbstverwaltung. Die Gewährleistung der Selbstverwaltung umfasst auch die Grundlagen der finanziellen Eigenverantwortung.

Diese finanzielle Eigenverantwortung ist berührt, wenn die Kommunen erst mit eigenen Mitteln an Förderungen beteiligt sind, dann aber die daraus erzielten Vorteile

durch das Landesgesetz aufgehoben werden und die Fördermittel den Kommunen frühzeitig zurückgegeben werden.

Dagegen stehen die Ziele des SHWoFG, die ebenfalls Verfassungsrang genießen wie der Schutz von pflegebedürftigen Menschen und Kindern sowie die vorgesehenen energetischen Maßnahmen im Wohnungsbau, die zum Klimaschutz aus Art. 20a GG und Art. 7 Landesverfassung beitragen.

Die Kommunen verlieren zwar die Benennungsrechte an Wohnungen, die von der Kappung der Belegungsbindungen betroffen sind, das Gesetz sieht aber auch die Neuschaffung von Benennungsrechten ohne jegliche finanzielle Beteiligung der Kommunen vor. Die Gemeinden, Ämter und Kreise können in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Satzung allgemeine Belegungsrechte in Benennungsrechte umwandeln. Somit können sie sich auf der Grundlage dieses Gesetzes Benennungsrechte dort schaffen, wo sie aktuell und nachhaltig sinnvoll sind.

Zu Absatz 1

Abs. 1 regelt den Anwendungsbereich der in den folgenden Absätzen enthaltenen Überleitungsregeln. Es sind zunächst alle Wohnungen betroffen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Gesetzes den gesetzlichen Vorschriften des Kostenmietrechts unterliegen. Dies sind aufgrund der bei Nr. 1 und 3 genannten Rechtsgrundlagen die Miet- und Genossenschaftswohnungen, die im Ersten und Zweiten Förderweg gefördert wurden. Auch Miet- und Genossenschaftswohnungen, zu deren Errichtung und Finanzierung Wohnungsfürsorgemittel eingesetzt worden sind (§ 87 a II. WoBauG) werden nach Nr. 2 von den Überleitungsregeln erfasst, weil dort bisher die Vorschriften des Kostenmietrechts maßgebend waren.

Ferner gilt die Überleitungsvorschrift für die in Nr. 4 genannten Wohnungen. Hierfür ist nach den seinerzeit geltenden Fördervorschriften und den daraufhin geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen das Kostenmietrecht anzuwenden. Deshalb ist auch für diese Bestände der frühen vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG eine Überleitung jener vertraglichen Vereinbarungen in das neue Recht geboten. Ebenso unterliegen vermietete Wohnungen in Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen, wenn sie vermietet sind oder noch werden, den Vorschriften der Kostenmiete, auch wenn ihre Berechnung regelmäßig in Form einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Vergleichsmietenbestimmung erfolgt. Daher sol-

len nach Satz 2 auch diese Wohnungen von der Überleitungsvorschrift erfasst werden.

Zu Absatz 2

Während für die vorgenannten Altbestände das Kostenmietrecht mit überwiegend abverlangten oder vereinbarten Bindungsdauern von mehr als 35 Jahren gilt, existieren auch Bindungsrechte und –verpflichtungen aus der so genannten „Vereinbarten Förderung“ nach § 88 d II. WoBauG (nach dem 01.10.1994) und aus der sozialen Wohnraumförderung (ab 01.01.2002). Diese überwiegend auch heute noch gebundenen Mietwohnbestände unterliegen zwar nicht dem Kostenmietrecht, es gelten aber unterschiedlich vereinbarte Bindungsdauern an den wohnberechtigten Personenkreis und auch unterschiedliche Mietpreisvereinbarungen. Auf diese Wohnungen sind die Abs. 3, 10 und 12 entsprechend anzuwenden. Das bedeutet z.B. das Ende der Belegungsbindungen nach höchstens 35 Jahren auch für diese Bestände, allerdings im Gegensatz zu den in Absatz 1 genannten Förderbeziehungen, ohne dass hier die seinerzeit vereinbarten Mietpreisregeln tangiert werden.

Zu Absatz 3

Die ursprüngliche Dauer der objektgebundenen Miet- und Belegungsbindung der in Abs. 1 genannten geförderten Bestandswohnungen ergibt sich theoretisch bis zu 80 Jahren, sofern von der Ermächtigungen zu untergesetzlichen Regelungen von Zins- und Tilgungsleistungen kein Gebrauch gemacht wurde.

Lediglich für den überwiegenden Teil der Förderbestände der 50er und 60er Jahre wurden diese Regelungen genutzt.

Förderungen ab den 70er Jahren können so bis zum Jahre 2050 und länger laufen, obgleich sich die Bedarfssituation bis dahin und auch schon heute erheblich verändert hat oder es dazu kommen kann. Wohnungsleerstände, Freistellungsbegehren für ganze Quartiere, Modernisierungstaus usw. zeichnen sich deshalb an vielen Standorten ab.

Seit 1995 sieht die Förderung für Miet- und Genossenschaftswohnungen aus diesem Grunde längste Bindungen von 35 Jahren vor. Diese Höchstdauer soll künftig auch für alle in Abs. 1 genannten Wohnungen gelten.

Um allen Betroffenen, insbesondere den Kommunen, eine Übergangsfrist zu gewähren, in der sie sich auf die veränderte Belegungsbindung einstellen können, enden Belegungsbindungen nicht sofort mit Inkrafttreten des Gesetzes sondern erst nach einem Zeitraum von 5 Jahren zum 1. Januar 2014. Sämtliche Wohnungen, die zu diesem Zeitpunkt eine 35jährige Belegungsbindung aufweisen können, werden dann aus der Bindung entlassen. Satz 2 legt das gekappte Ende der Belegungsbindungen für Wohnungen, deren Bindungsdauer von 35 Jahren erst nach dem 1. Januar 2014 ablaufen wird, auf den 31. Dezember des Jahres fest, in dem die 35jährige Laufzeit erreicht wird.

Satz 3 sichert zu, dass bei geförderten Wohnungen mit ursprünglich kürzerer Belegungsbindung die kürzere Frist maßgebend bleibt.

Satz 4 setzt als Beginn der 35jährigen Frist für die bei Satz 1 und 2 genannten Fallgruppen den „Ablauf des Jahres“ fest, „nach dem die Fördermittel bewilligt wurden“. Damit wird einer durchschnittlichen Bauzeit von 15 Monaten und einem Bindungsbeginn zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit Rechnung getragen.

Im Falle der späteren Zusammenlegung von Wirtschaftseinheiten gilt für die Fristberechnung das Datum der jeweiligen Bewilligungsbescheide.

Zu Absatz 4

Um die Änderung der Belegungsbindung insbesondere für die Mieterinnen und Mieter weiter abzufedern, bleibt eine Mietbindung bis zum 31. Dezember 2018 nach Ablauf der Belegungsbindung erhalten. Damit ist gewährleistet, dass mindestens für diese Zeitspanne kostengünstiger Wohnraum erhalten bleibt, wenn er auch nicht mehr auf die Zielgruppen des Wohnraumförderungsgesetzes beschränkt ist. Dieses kann eine bessere Durchmischung von Wohnquartieren zur Folge haben und sich günstig auf stabile Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse auswirken.

Nach Satz 1 und 2 sind drei Fallgruppen zu unterscheiden:

Fallgruppe a) Die Mietbindungen enden bei Wohnungen, deren Belegungsbindungen wegen der vollzogenen 35-Jahres-Frist mit dem 1. Januar 2014 ablaufen, am 31. Dezember 2018, also fünf Jahre danach.

Für Wohnungen, deren Belegungsbindung später endet, sind folgende weiteren Fallgruppen b) und c) zu unterscheiden:

- Fallgruppe b)** Enden die Belegungsbindungen spätestens am 31. Dezember 2018, markiert dieses Datum auch das Ende der Mietbindung.
- Fallgruppe c)** Da die letzten Bewilligungen für Förderungen nach Abs. 1 im Jahre 1997 ausgesprochen wurden, werden die letzten auf 35 Jahre gekürzten Belegungsbindungen im Jahr 2032 enden. Für alle Wohnungen gilt das Ende der Belegungsbindung gleichzeitig als Ende der Mietbindung.

Zu Absatz 5

Absatz 5 stellt klar, dass durch trilaterale Kooperationsverträge die Belegungs- und Mietbindungen auch schon vor den in den Absätzen 3 und 4 genannten Zeitpunkten gekürzt werden können. Dieses betrifft sowohl den Verzicht auf eine 35jährige Belegungsbindung als auch die Entlassung aus den Bindungen vor dem 1. Januar 2014 bzw. 1. Januar 2019. Dabei können Belegungsbindung und Mietbindung unabhängig voneinander verhandelt werden.

Zu Absatz 6

Das bisherige Kostenmietrecht von WoBindG, II. Berechnungsverordnung und Neubaumietenverordnung wird für künftig nicht mehr anwendbar erklärt. Die Kostenmiete für die von ihrem Wegfall betroffenen Wohnungen wird ersetzt durch das System der Fördermiete wie es im Grundsatz bereits seit dem 01. Januar 2002 nach dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes in der schleswig-holsteinischen Wohnraumförderung und zuvor in der „Vereinbarten Förderung“ praktiziert wurde und noch wird.

Zunächst wird in Satz 1 anstelle der „Kostenmiete“ eine vertraglich geschuldete Miete im Sinne der mietrechtlichen Bestimmungen des BGB festgelegt – die Basismiete. Diese Basismiete wird abgeleitet aus der Kostenmiete wie sie vor dem Stichtag – dem 01. Januar 2009 – von der Mieterin oder dem Mieter geschuldet ist. Als preisrechtlich zulässig gilt die nach den §§ 72, 87a und 88b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie den §§ 8 bis 8 b des Wohnungsbindungsgesetzes zu ermittelnde kostenmietrechtliche Einzelmiete einschließlich Zuschlägen und Vergütungen nach den §§ 26 und 27 der Neubaumietenverordnung 1970. Die ab dem 1. Januar 2009

von der Mieterin oder dem Mieter geschuldete Miete (Basismiete) enthält somit weder die Umlagen der Betriebskosten nach § 27 II. BV noch das Umlageausfallwagnis nach § 25 a Neubaumietenverordnung 1970. Die Vermieterin oder der Vermieter darf ab dem 1. Januar 2009 von der Mieterin oder dem Mieter Leistungen zu Abgeltung von Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a, 560 BGB verlangen ohne an die Bestandsgarantie nach § 16 Abs. 7 Satz 2 gebunden zu sein. Die Basismiete soll als zum 01. Januar 2009 vertraglich vereinbarte Ausgangsmiete gelten. Unerheblich ist, ob in dem Monat vor dem Inkrafttreten des Gesetzes die Miete in vollem Umfang gezahlt wurde. Säumnis des Mieters oder Mietminderungsrechte bleiben somit außerhalb der Betrachtung. Falls die Wohnung am Stichtag nicht vermietet war, ist Berechnungsgrundlage eine fiktive Kostenmiete, die im Falle einer Vermietung geschuldet gewesen wäre. Zu beachten ist die Begrenzung der neuen Basismiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Satz 2.

Für die in Abs. 2 genannten Wohnungen, die am 31. Dezember 2008 noch belegungsgebunden sind, bleiben die bisherigen mietregelnden Förderauflagen und –vereinbarungen unberührt. Für eine Änderung besteht keine Notwendigkeit, da hier das Kostenmietrecht nicht galt und die bestehenden förderrechtlichen Mietkautele im Großen und Ganzen jenen entsprechen, die auf die bisher kostenmietgebundenen Wohnungen künftig in Folge dieser Überleitungsregelungen zukommen.

Zu Absatz 7:

Mietanhebungen für die in Abs. 1 genannten Wohnungen richten sich ab dem 01. Januar 2009 grundsätzlich nach den §§ 558 bis 559b BGB. Weitere in den Überleitungsvorschriften des SHWoFG enthaltene Einschränkungen müssen beachtet werden. Solange die Wohnungen noch mietgebunden sind, gelten folgende Beschränkungen:

- a) Zum Schutze der Mieterinnen und Mieter darf die Basismiete nicht vor dem 1. Januar 2014 erhöht werden.
- b) Nach Satz 3 gilt eine quotale Kappungsgrenze für Mietanhebungen, solange die Mietbindung für die von den Überleitungsregelungen erfassten Wohnungen noch nicht abgelaufen ist.

Entgegen der nach § 558 Abs. 3 BGB bei allgemeinen Mietanhebungen zwingend einzuhaltenden Kappungsgrenze von 20 % innerhalb von drei Jahren wird eine niedrigere Kappungsgrenze festgelegt. Danach darf die Miete nur um jeweils höchstens 9 % im Dreijahresrhythmus angehoben werden. Diese landesrechtliche Kappungsgrenze entspricht den Förderbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig-Holstein seit den 90er Jahren.

- c) Führt der Vermieter bauliche Maßnahmen im Sinne von § 559 BGB (Modernisierung) durch, kann er grundsätzlich wie im nicht preisgebundenen Wohnraum die Jahresmiete um bis zu 11 % der aufgewendeten Kosten erhöhen. Diese Mieterhöhungen dürfen nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Standard der durch die Modernisierung verbesserten Wohnung hinausgehen. Modernisierungsbedingte Mietanhebungen können aufgrund von Satz 4 auch innerhalb der in Satz 2 genannten Bestandsgarantie und während der Geltung der Kappungsgrenze nach Satz 3 durchgeführt werden.

Zu Absatz 8:

Die Regelung besagt, dass die Mieten auch bei jeder Neuvermietung entsprechend den in Abs. 7 festgelegten Regeln zu bilden sind.

Zu Absatz 9:

Die verkürzte Dauer der Bindungen wird zu Lasten der Darlehensschuldner durch einen parallel ablaufenden Abbau der Subventionsvorteile kompensiert. Nach Ablauf der Bestandsgarantie auf die Basismieten werden die geltenden Zinssätze auf die Baudarlehen angehoben und zwar im Dreijahres-Rhythmus um jeweils 0,75 %punkte. Die darlehensverwaltende Stelle hat bei der Erhöhung des Zinssatzes die neue Jahresleistung für das Förderdarlehen so zu berechnen, dass der erhöhte Zinssatz und der Tilgungssatz auf den ursprünglichen Darlehensbetrag bezogen werden. Die Zinsleistungen sind nach der Darlehensrestschuld zu berechnen und die durch die fortschreitende Darlehenstilgung ersparten Zinsen zur erhöhten Tilgung zu verwenden.

Ähnlich wie in der praktizierten sozialen Wohnraumförderung bestimmen die erlaubten Rhythmen der kappungsbegrenzten Mietanhebung nach Abs. 7 Satz 3 die Zeitpunkte für die Zinsanhebungen.

Satz 3 dieses Absatzes begründet eine weitere Anhebung des Schuldendienstes aus dem Förderdarlehen. Der Tilgungssatz wird auf mindestens 2 % angehoben. Das gilt für Baudarlehen, bei denen das 35. Bindungsjahr abgelaufen ist. Eine dem Zeitraum der Bestandsgarantie nach Absatz 7 Satz 2 entsprechende Frist, innerhalb derer der Tilgungssatz nicht erhöht werden darf, gibt es nicht.

Die Tilgungsanhebung rechtfertigt sich auch aus den Möglichkeiten, wie sie schon seit Jahren nach dem § 44 Abs. 4 II. WoBauG vorgesehen sind. Danach konnten schon immer nach Tilgung erststelliger Darlehen die Sätze für das Förderdarlehen angehoben werden. Diese Tilgung erststellig abgesicherter Darlehen dürften nach 35 Jahren in den meisten Fällen erfolgt sein.

Im Übrigen hat die darlehensverwaltende Stelle die Höhe der neuen Jahresleistung, sowie den Zahlungsabschnitt, für den die höhere Leistung erstmalig entrichtet werden muss, dem Darlehensschuldner schriftlich mitzuteilen. Die darlehensverwaltende Stelle kann von der Zins- und Tilgungsanhebung in begründeten Ausnahmefällen absehen. Das wäre z.B. der Fall, wenn der bestehende Subventionszins keinen Spielraum zum Marktzins aufweist oder aber die mögliche Zins- und Tilgungsanhebung für den Darlehensnehmer wirtschaftlich Existenz gefährdend wäre. Satz 2 sichert den Fortbestand des bei Ende der Mietbindung noch nicht getilgten Darlehens zu, dann allerdings zu dem dann üblichen Marktzins.

Zu Absatz 10

Die verkürzte Dauer der Belegungsbindung auf 35 Jahre und die neu definierten fortlaufenden, aber verkürzten Mietbindungen schließen nicht aus, dass im Verlauf der verbleibenden Bindungszeit die Darlehen vorzeitig und vollständig zurückgezahlt werden. Für diesen Fall ist eine Nachwirkungsfrist für die anschließende, fortdauernde Miet- und/oder Belegungsbindung vorgesehen. Sie beträgt einheitlich zehn Jahre, es sei denn, das ursprünglich vereinbarte Ende der Bindungen liegt innerhalb dieser Nachwirkungsfrist. Dann enden die Bindungen ohnehin an diesem ursprünglich vereinbarten Termin.

Die Regelung erfasst auch die Fälle einer vollständigen und vorzeitigen Rückzahlung des Restdarlehenskapitals, wenn dies vor dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgte und damit eine längere Nachwirkungsfrist als zehn Jahre verbunden war.

Zu Absatz 11

Die genannten Rechtsvorschriften des II. WoBauG und des WoBindG finden nur Anwendung auf frühere Förderungen des selbst genutzten Wohneigentums. Die Rechtsvorschriften enthalten Ermächtigungen für ein künftiges Handeln der Bewilligungsstelle auch entgegen den Begünstigungen und Auflagen der früheren Bewilligungsbescheide. Insbesondere sind das Möglichkeiten zur Anhebung der Schuldendienstforderungen.

Damit nach Inkrafttreten dieses Gesetzes diese Möglichkeiten weiter aufrechterhalten bleiben, ist diese Bestimmung notwendig.

Zu Absatz 12

Absatz 12 enthält für die weitere Anwendung von früheren Förderentscheidungen, die auf künftig nicht mehr maßgebenden Bundesgesetzen beruhen, eine salvatorische Klausel. Sie besagt, dass wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen weiter gelten, wenn nicht in diesem Gesetz etwas anderes geregelt ist. Auch wenn die alten Bundesgesetze für Neuförderungen ohnehin nicht mehr angewendet werden, sind sie im Zweifel dann, wenn deren Regelungen in den früheren Förderbescheiden zur Maßgabe oder Auflage erhoben wurden, beim weiteren Verwaltungsvollzug der früheren Förderverfahren zu berücksichtigen. Es sei denn, dieses Gesetz regelt etwas Abweichendes.

Das ist z.B. nicht geschehen für die früheren Aufwendungsdarlehen im Mietwohnungsbau. Insofern brauchen z.B. bis zum Ende der Bindungen nach diesem Gesetz Bauherren, die Aufwendungsdarlehen nach § 42 Absatz 1 oder § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erhalten haben und die eine Jahresbilanz aufstellen, diese dort nicht auszuweisen. Dieser Wahlbilanzvorteil gründet sich auf § 88 Abs. 3 II. WoBauG. Die Anwendung dieser Wahlalternative hat aber – nach wie vor - zur Folge, dass in der Bilanz der auf den Zeitpunkt des Tilgungsbeginns unter Berücksichtigung von Zinseszinsen abgezinsten Wert des Aufwendungsdarlehens sowie der Beginn der

Tilgung und die Höhe des Tilgungssatzes zu vermerken wären. Der Abzinsungssatz beträgt 5,5 % p.a.

Zu § 17 Zuständigkeit

Wie bisher wird es auch nach dem neuen Recht eine Zuständigkeitsverordnung geben, die die in diesem Gesetz als zuständige Stellen bezeichneten Stellen genau bestimmt.

Zu § 18 Verstöße und Ordnungswidrigkeiten

§ 18 schafft zwei verschiedene Möglichkeiten, auf Verstöße gegen Pflichten des Fördermittelnehmers mit Sanktionen zu reagieren.

Zu Absatz 1

Satz 1 soll die Möglichkeit der zuständigen Stelle regeln, bei Verstößen gegen Belegungs- und Mietbindungen und Mitteilungspflichten durch den Verfügungsberechtigten oder durch dessen Beauftragten diesen eine Geldleistung aufzuerlegen. Die Geldleistung darf bis zu 15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich betragen. Sie bemisst sich nach Satz 2 nach dem Wohnwert der Wohnung und der Schwere des Verstoßes. Die Vorschrift orientiert sich an dem bisherigen § 25 WoBindG und § 33 WoFG. Die eingezogenen Geldleistungen sind nach § 3 Abs. 2 für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift soll die Tatbestände für ordnungswidrige Verstöße gegen die in Nr. 1 bis 6 aufgelisteten Pflichten festlegen. Die Tatbestände beziehen sich auf Gebrauchsüberlassung, Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und entsprechende bauliche Änderungen von Wohnungen, höchstzulässige Miete, Betriebskosten, einmalige und sonstige Nebenleistungen sowie auf die Mitteilungspflichten bei bezugsfertig oder frei gewordenen Wohnungen und bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und deren Veräußerung.

Zu Absatz 3

Absatz 3 soll die Höhe der Geldbuße in Anlehnung an den bisherigen § 26 Abs. 2 und 3 WoBindG und § 52 WoFG regeln. § 17 des OWiG über die Höhe der Geldbuße findet ergänzend Anwendung. Zum Verhältnis der Geldbuße nach den Absätzen 2 und 3 zur Geldleistung nach Absatz 1 gilt, dass bei gleichen Tatbeständen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit in der Regel entweder eine Geldbuße oder eine Geldleistung in Betracht kommt.

Zu Absatz 4

Der vierte Absatz erklärt die drei vorangegangenen Absätze auch für Fördermittelempfänger bei selbst genutztem Wohneigentum für entsprechend anwendbar.

Zu § 19 Inkrafttreten

Während der wesentliche Teil des Gesetzes am 01. Januar 2009 in Kraft tritt, geschieht dies bei den § 4 Absatz 1, § 8 Absatz 3 und § 17 bereits mit Verkündung. Dadurch wird sichergestellt, dass die untergesetzlichen Regelungen, zu denen diese Normen ermächtigen, rechtzeitig ausgefertigt werden können.