

**Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 16/3782**

Auswertung der Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses zum Gesetzentwurf der Landesregierung zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz SHWoFG, Drs. 16/2134

Auszug aus dem Gesetzentwurf Drs. 16/2134:

**„§ 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.“

Koordinationsstelle für
innovative Wohn- und
Pflegeformen im Alter
Umdruck 16/3583

Die generelle Berücksichtigung der bedarfsgerechten Wohnformen, konkret Wohn- und Hausgemeinschaften, die auf einem gemeinschaftlich zu organisierenden Pflegebedarf ihrer Mieterinnen und Mieter gründen, im Rahmen der öffentlichen Förderung ist wichtig. Die Bedeutung dieser ambulanten Angebote der Betreuung und Pflege wird zunehmen.

Generell sollten auch Menschen mit Pflegebedarf im Regelungskontext des SHWoFG berücksichtigt werden. In § 1 Abs. 5 sollte deshalb hinter der „Behinderung“ der Begriff des „Pflege- und Betreuungsbedarfs“ aufgenommen werden.

<p>Deutscher Mieterbund – Landesverband Schleswig- Holstein Umdruck 16/3667</p>	<p>Die Bestimmung wird unterstützt, aber die Ausweitung der Förderziele muss untrennbar mit einer Ausweitung der Fördermittel verbunden sein. Fördermaßnahmen, die nicht unbedingt mit der Schaffung neuer Bindungen verbunden sind, lassen Fördermittel in Bereichen (z. B. Maßnahmen der Wohnumfeld- und Quartiersförderung sowie solche zur Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen) versickern, die die Wohnungswirtschaft von sich aus ergreifen und aus Eigenmitteln bezahlen müsste.</p> <p>Angesichts einer sich ständig weiter öffnenden Schere zwischen einkommensstarken und einkommensschwachen Haushalten ist eine steigende Zahl von preis- und belegungsgebundenen Wohnungen erforderlich, sie geben den Kommunen Steuerungsmöglichkeiten für den Wohnungsmarkt an die Hand, lassen sich tauschen und üben einen Dämpfungseffekt auf das ortsübliche Vergleichsmietengefüge aus.</p>
<p>„§ 2 Beteiligung der Kommunen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Kommunale Wohnungsmarktkonzepte und Quartiersentwicklungskonzepte sind anzustreben; sie sollen der Förderung zugrunde gelegt werden.</p> <p>(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 Be-nennungsrechte vorsehen.“</p>	
<p>Deutscher Mieterbund – Landesverband Schleswig- Holstein Umdruck 16/3667</p>	<p>Die Bestimmung wird unterstützt, allerdings muss die Mieterorganisation in die Erarbeitung von Kooperationsverträgen eingebunden werden, entweder durch den vor Ort aktiven örtlichen Mieterverein oder in Ermangelung eines solchen durch den DMB Landesverband Schleswig-Holstein. Sie haben detaillierte Kenntnisse über das Auftreten einzelner Wohnungsanbieter vor Ort und können die Kommunen vor Fehlentwicklungen warnen.</p>
<p>„§ 6 Kooperationsvertrag</p> <p>(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.</p> <p>(2) Kooperationsverträge können Zusagen auf Förderung beinhalten.</p>	

<p>(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.</p> <p>(4) Außer den in diesem Gesetz geregelten Fördergegenständen und Gegenleistungen können weitere Vertragsgegenstände vereinbart werden, wenn diese den in § 1 bestimmten Zielen entsprechen.“</p>	
<p>Deutscher Mieterbund – Landesverband Schleswig-Holstein Umdruck 16/3667</p>	<p>Es wird auf die Anmerkungen zu § 2 verwiesen: Vereine oder Verband sollten Gelegenheit bekommen, ihre Kenntnisse vom örtlichen Wohnungsmarkt und der dort aktiven Anbieter zum Vorteil der Kommunen, der betroffenen Mieterschaft und der Transferleistungsträger einzubringen.</p>
<p>„§ 7 Fördergegenstände</p>	
<p>Gefördert werden können</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.“ 	
<p>Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter Umdruck 16/3583</p>	<p>Bei der generellen Ausrichtung des Entwurfs wird die Öffnung der Fördergegenstände auf Maßnahmen, die sich auf Planung und Ausstattung von Wohnumfeld und auf Wohnquartieren als Sozialräume beziehen, begrüßt.</p>
<p>Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e. V. Umdruck 16/3590</p>	<p>Zur Förderung der klein- und kleinstteiligen Strukturen selbstbestimmter Gruppenwohnprojekte – sei es in neugegründeter Genossenschaft oder als zukünftige Hausgemeinschaft in Traditionsgenossenschaften – halten wir es für wegweisend und auch notwendig, einen (prozentualen) Anteil des Gesamtvolumens der Fördermittel hierfür zu reservieren. Alternativ: Angesichts der Ausweitung der förderfähigen Maßnahmen sollte das Zweckvermögen Wohnraumförderung aufgestockt werden.</p> <p>Die Ausweitung der Förderung auf den Erwerb der Genossenschaftsanteile wird begrüßt.</p>

<p>Deutscher Mieterbund – Landesverband Schleswig- Holstein</p> <p>Umdruck 16/3667</p>	<p>Es wird auf die Anmerkungen zu § 1 verwiesen. Die vielfach beklagten Segregationsprozesse sind in der Regel solche, die die Anbieterseite zu vertreten hat, die ganz überwiegend das alleinige Bestimmungsrecht über die jeweilige Belegung hat. Preis- und Belegungsbindungen sind tauschbar. Modelle dazu werden ausdrücklich unterstützt.</p> <p>Die Verwendung von Wohnraumfördermitteln für Konzepte und vorbereitende Untersuchungen, die die soziale Wohnraumförderung unterstützen sollen, sowie insbesondere die Verwendung für „sonstige Maßnahmen“, ist kontraproduktiv. Die Maßnahmen verbrauchen Fördermittel, ohne dass damit neue Bindungen entstehen.</p>				
<p>Haus & Grund</p> <p>Umdruck 16/3676</p>	<p>Bis auf die Punkte „<i>Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum, der Erwerb von Genossenschaftsanteilen sowie die Schaffung und Beschaffung von Wohnbauland</i>“ werden die Fördergegenstände unterstützt.</p> <p>Ausdrücklich wird die nach dem Entwurf bestehende Möglichkeit begrüßt, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern.</p>				
<p>„§ 8</p> <p>Begünstigte Haushalte und Wohnberechtigungsschein</p> <p>(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.</p> <p>(2) Die Einkommensgrenze beträgt</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>für einen Einpersonenhaushalt</td> <td style="text-align: right;">14.400 Euro,</td> </tr> <tr> <td>für einen Zweipersonenhaushalt</td> <td style="text-align: right;">21.600 Euro,</td> </tr> </table> <p>zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.000 Euro.</p> <p>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. Schleswig-Holsteinischer Landtag - 16. Wahlperiode Drucksache 16/2134 12</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Zum Haushalt rechnen die Antragstellerin oder der Antragsteller, die Ehegattin oder der Ehegatte, die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner und die</p>		für einen Einpersonenhaushalt	14.400 Euro,	für einen Zweipersonenhaushalt	21.600 Euro,
für einen Einpersonenhaushalt	14.400 Euro,				
für einen Zweipersonenhaushalt	21.600 Euro,				

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.“

Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter
Umdruck 16/3583

Es wird begrüßt, dass bei der Einkommensüberprüfung der Bezieher von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII eine Verwaltungsvereinfachung eintritt, indem bei ihnen eine neuerliche Überprüfung der Einkommensverhältnisse entfällt.

Auch Personen, die deutlich über den im Gesetzentwurf angegebenen Einkommensgrenzen liegen, können mittel- oder langfristig von Leistungen der Grundsicherung nach SGB XII abhängig werden. Deshalb wird empfohlen, in der das Gesetz begleitenden Verordnung (Abs. 2) zum Verfahren der Einkommensermittlung bei der Formulierung der „Merkmale einer Unterstützungsbedürftigkeit aus anderen Gründen“ ausdrücklich Ausnahmen bei Pflegebedürftigkeit von den allgemein gültigen Einkommensgrenzen zuzulassen.

ASHW und vnw
Umdruck 16/3675 (neu)

Die Anerkennung der Leistungsbescheide (§ 8 Abs. 6) von SGB II, SGB XII und Wohngeldempfängern alternativ zum Wohnberechtigungsschein ist ein echter Beitrag zur Verwaltungsvereinfachung.

„§ 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),

<p>2. Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen, 3. sonstigen Gegenleistungen soweit sie den Zielen des § 1 entsprechen. (3) Eine Kombination verschiedener Gegenleistungen ist möglich.“</p>	
<p>Deutscher Mieterbund – Landesverband Schleswig- Holstein Umdruck 16/3667</p>	<p>Anknüpfend an die Ausführungen oben sind wir der Auffassung, dass die Gegenleistungen sich auf die in Abs. 2 Nr. 1 beschriebenen Tatbestände beschränken sollten. Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen sind originäre Aufgaben der Anbieterseite bzw. sollten aus anderen Mitteln gefördert werden. Die Förderung „sonstiger Gegenleistungen“ (Nr. 3) ist viel zu unspezifiziert, um die knappen Wohnraumfördermittel hierfür zu verwenden.</p>
<p>Haus & Grund Umdruck 16/3676</p>	<p>Das Festhalten an den Belegungsbindungen ist nicht mehr zeitgemäß und zu bürokratisch. Bleibt es bei der Regelung, würde die Wohnraumförderung des Landes einen Großteil der privaten Vermieter wieder ausschließen.</p>
<p>„§ 11 Belegungsbindung und -rechte</p>	
<p>(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 Wohnberechtigungsscheins nach § 8 nachgewiesen hat (allgemeines Belegungsrecht). In der Förderzusage kann das Recht der zuständigen Stelle, einen (Besetzungs-recht) oder mindestens drei (Benennungsrecht) wohnberechtigte Wohnungssuchende zu benennen, bestimmt werden.</p>	
<p>(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.</p>	
<p>(3) Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 gebundene Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. selbst nutzen 2. nicht nur vorübergehend, mindestens sechs Monate, leer stehen lassen oder 3. anderen als Wohnzwecken zuführen oder entsprechend baulich ändern. 	
<p>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</p>	

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.“

Haus & Grund

Zu §§ 11 bis 15:

Umdruck 16/3676

An die Belegungsbindung sind Vorschriften geknüpft, die hohen Verwaltungsaufwand erfordern. Die Belegungsbindung sollte abgeschafft werden.

„§ 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.“

<p>Deutscher Mieterbund – Landesverband Schleswig- Holstein Umdruck 16/3667</p>	<p>Natürlich ist in der Förderzusage eine höchstzulässige Miete zu bestimmen. Ein modernes Gesetz sollte jedoch auch Neuerungen wagen. Gerade die explosionsartig ansteigenden Betriebskosten sollten für öffentlich geförderte Wohnungen einem Mechanismus unterworfen werden, der geeignet ist, den Anstieg zu dämpfen. Dies kann in der Bestimmung von Bruttokaltmieten als höchstzulässige Miete verwirklicht werden. Damit entstände für die Anbieterseite ein starker Anreiz, Betriebskosten (die nicht verbrauchsabhängig anfallen) zu senken, z. B. durch Verhandlungen mit Versicherern, mit Wartungsfirmen und externen Dienstleistern. Dies wäre mit der Verpflichtung zu binden, nach kleinstmöglichen Abrechnungseinheiten umzulegen.</p> <p>Die Bruttobetrachtung muss nicht zwingend alle Altverträge umfassen, sollte jedoch für zukünftige Förderung und Neuförderung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen eingeführt werden.</p>
<p>„§ 15 Mitteilungspflichten und Sicherung der Zweckbestimmung</p> <p>(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.</p> <p>(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 Bezugstauglichkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.</p> <p>(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 berechnete 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.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden,</p>	

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 Auskunftsersuchen an den Arbeitgeber 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.“

Deutscher Mieterbund –
Landesverband Schleswig-
Holstein

Umdruck 16/3667

Die Regelung wird unterstützt, es ist jedoch erforderlich, den örtlichen Mietervereine und/oder dem zuständigen Landesverband ein eigenständiges Auskunftsrecht im Sinne von Absatz 7 Satz 2 zu gewähren. Dies wäre in Fällen sinnvoll, in denen Mieter z. B. aus Angst vor Repressalien ihre Ansprüche nicht wahrnehmen können oder wollen. Die Organisation verfolgt außerdem neben den Mieterinteressen auch Interessen der öffentlichen Hand in die Richtung, dass Fördermittel möglichst effizient eingesetzt werden.

„§ 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 bereinigten 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.“

Deutscher Mieterbund –
Landesverband Schleswig-
Holstein
Umdruck 16/3667

Der in § 16 normierten Bestimmung begegnen größte Bedenken:

Die Regelung in Abs. 3 wird – auch unter Berücksichtigung der Nachwirkungsfrist – den Verlust an belegungsgebundenen Wohnungen wieder beschleunigen. Das steht unserer Überzeugung, dass der belegungsgebundene Bestand ausgebaut werden müsste, diametral entgegen.

Das Mietgefüge in Schleswig-Holstein ist relativ hoch, es besteht also nach wie vor ein großer Bedarf an preis- und belegungsgebundenem Wohnraum, wenn auch die Modalitäten (Kostenmiete, Bindungsdauer, Bindungstausch) durchaus modernisiert und flexibilisiert werden sollten.

Der Abs. 3 der Überleitungsvorschrift wird auch unter Berücksichtigung der sich aus den Absätzen 4 bis 8 ergebenden Einschränkungen abgelehnt. Als Kompromiss wäre allenfalls vertretbar, Bestände, die nachhaltig (Modernisierungsaufwand ohne enthaltende Instandhaltungsaufwendungen i. H. von 400 € je Quadratmeter) energetisch modernisiert werden, vorzeitig aus der Bindungswirkung zu entlassen.

Das Interesse der Wohnungswirtschaft, sich von der komplizierten Kostenmiete zu trennen, ist unterstützenswert und könnte dadurch erreicht werden, dass die Mieten des Altbestandes an die ortsüblichen Vergleichsmiete angebunden

	(immer 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) werden. Für Nicht-Mietspiegelkommunen müsste die ortsübliche Vergleichsmiete – nach Mietspiegelverhandlungen in Mietspiegelarbeitskreisen - durch Landesverordnung definiert werden.
ASHW und vnw Umdruck 16/3675 (neu)	Die überlangen Belegungsbindungen des 1. Förderweges sollten entsprechend der seit 2002 geltenden Förderpraxis auf einheitlich 35 Jahre festgesetzt werden (Abs. 3). Insbesondere dieser Schritt ist Voraussetzung für verstärkte Investitionen in diesen Teilbereichen.
„(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.“	
Deutscher Mieterbund – Landesverband Schleswig- Holstein Umdruck 16/3667	Die Regelung in Abs. 4 i. V. m. Abs. 6 erfüllt ihren Zweck nicht: Das Mietgefüge im Land hat sich über Jahre kontinuierlich abgesenkt, die Kostenmiete hat diese Senkung nicht nachvollzogen, sondern die Unternehmen haben hierauf mit sogenannten „Ertragsverzichten“ reagiert, um die übersteuerten geförderten Mieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten anzupassen. Es ist damit zu rechnen, dass die Wohnungswirtschaft als erste Maßnahme ihre Ertragsverzichte aufheben wird, um zu einer möglichst hohen Basismiete zu gelangen. Das spricht gegen die Regelung in Abs. 6.
„(5) Die Möglichkeit durch Kooperationsvertrag nach § 6 Belegungs- und Mietbindungen abzukürzen bleibt unberührt.“	
Deutscher Mieterbund – Landesverband Schleswig- Holstein Umdruck 16/3667	Gegen Abs. 5 bestehen keine Bedenken, wenn die Mieterorganisationen in die Erarbeitung von Kooperationsverträgen eingebunden werden.
„(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.“	

<p>ASHW und vnw Umdruck 16/3675 (neu)</p>	<p>Die Definition der Basismiete, die zum Stichtag <i>vereinbarte</i> und nicht die <i>preisrechtlich zulässige</i> Miete, in Abs. 6 sollte geändert werden. Im Gegensatz zum geltenden Recht wird ausgeschlossen, dass gestiegene Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gem. §§ 26 und 28 II. Berechnungsverordnung über die Mieter weitergegeben werden können. Dadurch werden die Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen verschlechtert: zum einen sollen offensichtlich freiwillig zugestandene Mietverzicht für die kommenden Jahre einseitig fixiert werden – mit negativen Auswirkungen auf die Investitionskraft -, zum anderen wird die Wirtschaftlichkeit der betroffenen Bestände unzulässig belastet, wenn steigende Kosten der Verwaltung bzw. der Instandhaltung nicht mehr in die Mietpreisentwicklung einfließen dürfen. Da sich hieraus keine Verschlechterung der bisherigen rechtlichen Stellung des Mieters ergibt, sollten bis zum Ende der Bestandsgarantie Anpassungen gem. §§ 26 und 28 II. BV weiterhin möglich sein.</p> <p>Die Verpflichtung zur Mietsenkung, wenn die preislich zulässige Miete gem. II. BV über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, wird abgelehnt. Sie sollte entfallen, denn: sie greift in laufende Mietverträge ein, dem Mieter wird gegen geltendes Recht ein „Besserungsschein“ zugestanden, sie weckt Erwartungen bei allen Bestandsmietern, unnötige Prozesse wären die Folge, das Mieter-Vermieter-Verhältnis wird nachhaltig gestört, es sind negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Unternehmen und die Investitionsfähigkeit zu erwarten.</p>
<p>Deutscher Mieterbund – Landesverband Schleswig- Holstein Umdruck 16/3667</p>	<p>s. Anmerkung zu Abs. 4 oben</p>
<p>„(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.“</p>	
<p>Deutscher Mieterbund – Landesverband Schleswig- Holstein</p>	<p>Die gut gemeinte Kappungsgrenze von 9 % in 3 Jahren läuft auf einen Mieterhöhungsspielraum von knapp 3 % jährlich hinaus. Das wird die besonders preiswerten älteren Wohnungen des Altbestandes treffen, deren Mieten teilweise noch unter 4 € liegen. Während die Steigerungsraten in der Vergangenheit um die 1 % pendelten, würde der Gesetzentwurf den Mieterhöhungsspielraum mit fast 3 % für die einfachen Wohnungen fast verdreifachen. Darüber</p>

Umdruck 16/3667	hinaus sollte die Bestandsgarantie und Kappungsgrenze gerade nicht bei Modernisierungen nach § 559 BGB gelten, da die gewünschte energetische Nachrüstung durch die Bindungskappung nichtausgelöst wird: Auch wenn das Ziel, den älteren Wohnungsbestand energetisch nachzurüsten, unterstützt wird, wird vor den wirtschaftlichen Folgen gewarnt. Es ist eine Utopie anzunehmen, dass eine energetische Nutzung „warmmietenneutral“ erfolgen könnte. Erfahrungen zeigen, dass Modernisierungsmieterhöhungen nach Energiesparmaßnahmen regelmäßig bei Weitem höher ausfallen als die ersparten Energiekosten. Außerdem würde der Handel mit kleineren Wohnungsbeständen nur wieder angeheizt.
ASHW und vnw Umdruck 16/3675 (neu)	Die Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhungen steht im Widerspruch zu § 559 BGB, nach dem ungeachtet der Bestandsgarantie Mieterhöhungen nach erfolgter Modernisierung möglich sind. Die Beschneidung nach Abs. 7 wird auch mit Blick auf das Gesetzesziel (zusätzliche Investitionen) scharf kritisiert. Die Regelung ist nicht nachvollziehbar, da auch das geltende Kostenrecht zur Refinanzierung von Investitionen die Umlage auf Miete ausdrücklich vorsieht. Der Landesgesetzgeber sollte die Differenziertheit der jeweiligen Gegebenheiten nicht pauschalen Vorgaben unterwerfen und die Regelung in Abs. 7 entfallen lassen.
„(8) Bei Neuvermietung gilt Absatz 7 entsprechend.“	
ASHW und vnw Umdruck 16/3675 (neu)	Dem Interesse des Mieterschutzes tragen sowohl Kosten- als auch das Vergleichsmietrecht umfassend Rechnung. Absatz 8 sollte daher vollständig entfallen.
„(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.“	
ASHW und vnw Umdruck 16/3675 (neu)	Eine automatische Zinsanpassung, bei fehlender Refinanzierungsmöglichkeit und zunächst teilweise reduzierten Mieten, beeinträchtigt die Investitionsfähigkeit massiv. Zinsmehrbelastungen müssen durch Zurückstellung von Investitionen ausgeglichen werden und verschlechtern die Bonität der Unternehmen. Zinsgünstige Darlehen, die jeder Investor beantragen kann, stellen keine Subvention dar. Gerechtfertigt sind Zinsanpassungen, wenn Mieterhöhungen gem. § 558 BGB erfolgen, da diese keine Investitionen

	des Vermieters voraussetzen und so die Wirtschaftlichkeit verbessern. Zinsanpassungen können dann zur Vorteilsabschöpfung im Verhältnis der realisierten Mieterhöhung erfolgen. Auf eine automatische Zinsanpassung sollte aber verzichtet werden.
	„(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: <ol style="list-style-type: none"> 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.“
IHK Flensburg Umdruck 16/3668	Es besteht Korrekturbedarf hinsichtlich der Überleitungsvorschrift des § 16, die einen erheblichen Eingriff in Mietverträge darstellen könnte. Die Ausführungen der ASHW werden hierzu zu eigen gemacht.
ASHW und vnw Umdruck 16/3675 (neu)	Bei der Übergangsvorschrift besteht dringender Korrekturbedarf. Die durch den Gesetzentwurf in Aussicht gestellte Verbesserung der Investitionsbedingungen ab 2019 werden durch die weit überzogenen Beschränkungen der Übergangsvorschrift zunichte gemacht, mit der für viele Jahre zusätzliche Investitionshemmnisse errichtet werden. Die Investitionsbedingungen würden sich im Vergleich zum geltenden Recht erheblich verschlechtern, da selbst die heute gültigen Mietanpassungsmöglichkeiten für lange Zeit ausgeschlossen werden. Die Refinanzierung wird dadurch unmöglich gemacht. Die fehlenden Investitionen hätten Auswirkungen auf die Qualität der Wohnquartiere, damit die Mieter, Vermieter und Kommunen und auch auf die wirtschaftliche Entwicklung des Baugewerbes und des

	<p>Handwerks.</p> <p><u>Zusätzliche Investitionsanregung:</u></p> <p>Belegungs- und Mietpreisbindungen sollten ohne die in § 16 SHWoFG beschriebenen Übergangsfristen enden, wenn durch umfassende Investitionen eines der nachstehenden Ziele (Energieeffizienz, barrierearmer Zustand der Wohnung und des Wohnumfeldes, unmittelbare Unterstützung des Baugewerbes und des Handwerks) erreicht wird. Bei der Förderung dieser Investitionen durch das Land würden die neuen Bewilligungsbedingungen an die Stelle der alten Bindungen treten. Die berechtigten Interessen des Mieterschutzes werden dadurch nicht beeinträchtigt. Bei vorzeitiger Beendigung der Belegungsbindungen könnte in diesen Fällen ein Genehmigungsvorbehalt der Kommunen vorgesehen werden, ohne dass es eines aufwändigen Kooperationsvertrages bedarf.</p>
<p>Haus & Grund Umdruck 16/3676</p>	<p>Es wird ausdrücklich darauf verzichtet, zu den Überleitungs- und Schlussvorschriften Stellung zu nehmen. Wie ausgeführt, fand die bisherige Wohnraumförderung faktisch ohne die privaten Vermieter statt. Diese sind demzufolge von diesen Teilen des Gesetzentwurfs nicht betroffen.</p>
Allgemeine Anmerkungen	
<p>Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Umdruck 16/3570</p>	<p>Da eine gute Beteiligung seitens des Innenministeriums bei der Erarbeitung des Entwurfs erfolgt ist, gibt es keine weiteren Anregungen und Bedenken.</p>
<p>Architekten- und Ingenieurkammern Schleswig-Holstein Umdruck 16/3571</p>	<p>Der Gesetzentwurf wird uneingeschränkt befürwortet.</p>
<p>Deutscher Mieterbund – Landesverband Schleswig- Holstein Umdruck 16/3667</p>	<p>Die Zielsetzungen: Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung, Verbesserung der Quartiersstrukturen, Neuregelungen, die dem Klimaschutz und der Energieeinsparung oder auch der Verwaltungsvereinfachung und der besseren Praktikabilität des rechtlichen Rahmens für die Marktbeteiligung dienen, werden begrüßt.</p> <p>Der Gesetzentwurf trifft beim Verband und den ihm angeschlossenen Mietervereinen aber insgesamt auf allergrößte Bedenken. Die Umsetzung im Detail wird dem schleswig-holsteinischen Wohnungsmarkt eher schaden, und zwar insbesondere dem bedauerlicherweise zunehmenden Anteil einkommensschwacher Haushalte. Insbesondere die in §</p>

	<p>16 vorgesehene vorzeitige Kappung von Preis- und Belegungsbindungen ist so schwerwiegend, dass damit die positiven Ansätze des Entwurfs nicht aufgewogen werden. Kein anderes Bundesland plant einen derart radikalen Einschnitt in den geförderten Altbestand. Das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes aus dem Jahr 2001 ist ein modernes Gesetz, mit dem durchaus erfolgreich gearbeitet werden kann. Schleswig-Holstein braucht mehr gebundene Wohnungen, nicht weniger. Über die Ausgestaltung der Bindung kann durchaus Einigkeit erzielt werden. Diesem Anspruch wird der Entwurf in der vorliegenden Fassung nicht gerecht.</p>
<p>IHK Flensburg Umdruck 16/3668</p>	<p>Der Gesetzentwurf wird vom Grundsatz her begrüßt, da er gegenüber der bisherigen Regelung in großen Teilen eine Vereinfachung sowie Deregulierung bedeutet. Die Ausrichtung auf die Ziele Wohnumfeld- und Quartiersförderung sowie Energieeffizienz und auf die Zielgruppen Familien, Senioren und Menschen mit Behinderung ist richtig.</p> <p>Die Bedenken der privaten und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen aufnehmend, weist die IHK Schleswig-Holstein darauf hin, dass die weiterhin bestehende Belegungsbindung zahlreiche Privatvermieter von der Förderung ausschließt. (Verweis auf die Stellungnahme von Haus & Grund)</p>
<p>ASHW und vnw Umdruck 16/3675 (neu)</p>	<p>Grundsätzlich bietet der Gesetzentwurf den richtigen Rahmen zur Lösung aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen. Die Kataloge der Fördergegenstände (§ 7) und der möglichen Ausgleichsleistungen (§ 10) werden veränderten wohnungspolitischen Zielsetzungen angepasst.</p> <p>Den Gesetzeszielen wird grds. zugestimmt. Die Überleitungsvorschrift in § 16 stellt die Erreichbarkeit der Gesetzesziele in Frage und muss deshalb zielorientiert angepasst werden (s. o. Anmerkungen zu § 16).</p>
<p>Haus & Grund Umdruck 16/3676</p>	<p>Obwohl die private Wohnungswirtschaft rund drei Viertel des Wohnraums zur Verfügung stellt, fand die bisherige Wohnraumförderung faktisch unter Ausschluss der privaten Wohnungswirtschaft statt, da insbesondere die Belegungsbindungen mit deren komplizierten Regelwerken die privaten Vermieter abgehalten haben, Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Außerdem ist es für private Anbieter von großer Bedeutung, unabhängig zu bleiben und sich so dem Wettbewerb flexibel stellen zu können. Vor diesem Hintergrund ist es konsequent und folgerichtig, ohne Förderung auszukommen.</p> <p>Der Ausstieg kann schrittweise erfolgen: Der geteilte Wohnungsmarkt zwischen Kostenmiete und Vergleichsmiete ist aufzuheben. Wohnungsbaumaßnahmen müssen sich künftig selbst tragen. Geeignete Rahmenbedingungen hierfür wären die Liberalisierung des Mietrechts oder die Entrümpelung bürokratischer Hemmnisse, um auch dem Trend privater Vermieter entgegenzuwirken, sich von ihren Immobilien zu trennen und sie an größere Investoren zu</p>

	<p>verkaufen (mit allen negativen Folgen). Auch diese Entwicklung sollte ein neues Fördergesetz berücksichtigen.</p> <p>Statt einer Objektförderung, die sich nicht bewährt hat, sollte eine Subjektförderung stattfinden.</p> <p>Leider verfolgt der Gesetzentwurf das Ziel der Vereinfachung, das Finden flexibler Lösungen und insbesondere die verstärkte Teilhabe kleinerer Vermieter nicht konsequent genug. Auch die Ziele Klimaschutz und Energieeinsparung werden nicht ausreichend verfolgt.</p> <p>Der Gesetzentwurf hält an der überkommenen Belegungsbindung fest, obwohl insbesondere die Belegungsbindung zu den im Gesetzentwurf selbst dargestellten Fehlentwicklungen geführt hat. Sie sollte deshalb abgeschafft werden.</p> <p>Der Gesetzentwurf ist ein Schritt in die richtige Richtung von Deregulierung und Entbürokratisierung. Wenn es allerdings bei der Belegungsbindung bleibt, wird die Wohnraumförderung wieder die privaten Vermieter ausschließen. Insofern wird der Gesetzentwurf abgelehnt.</p>
--	--