

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss

Landeshaus

30.01.2009

Stellungnahme des Innenministeriums zur Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses zum Gesetzentwurf der Landesregierung zum SHWoFG, Drs. 16/2134

Der Innen- und Rechtsausschuss hat in seiner Sitzung vom 14. Januar 2009 an die Landesregierung die Bitte ausgesprochen, zu den im Rahmen der schriftlichen Anhörung eingegangenen Positionen Stellung zu beziehen. Dieser Aufforderung kommt sie hiermit nach.

A. Zu den §§ 1- 15 SHWoFG

Die Anhörung zu den inhaltlichen Regelungen des geplanten Wohnraumförderungsgesetzes, also zunächst ohne Berücksichtigung der Überleitungsvorschrift, führte im Wesentlichen zu Kritik und Anregungen in fünf Bereichen:

- 1. Förderung von Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen**
- 2. Belegungsbindungen als Gegenleistung der Förderung**
- 3. Beteiligung des Mieterbundes**
- 4. Deckelung der Bruttokaltmiete statt der Nettokaltmiete**
- 5. Erweiterung der Zielgruppe um Pflegebedürftige**

1. Förderung von Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen

Das SHWoFG geht von der Notwendigkeit einer Wohnumfeld- und Quartiersförderung aus, die zur Erhaltung oder Schaffung stabiler Quartiersstrukturen und sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei-

trägt. Dementsprechend finden sich im Gesetzeszweck (§ 1 Abs. 3), bei der Definition des Kooperationsvertrages (§ 6 Abs. 3), den Fördergegenständen (§ 7 Nr. 2) und bei der Aufzählung möglicher Gegenleistungen (§ 10 Abs. 2 Nr. 2) entsprechende Regelungen. Gegen sie richtet sich vor allem die Kritik des Mieterbundes – Landesverband Schleswig-Holstein, der fürchtet, dass durch die Ausweitung von Fördergegenständen zu wenig Fördermittel für den eigentlichen Wohnungsbau verbleiben. Seiner Meinung nach müssten die Vermieter diese Maßnahmen aus Eigenmitteln zahlen.

Diese Ansicht ist nicht zutreffend. Der Begriff des Wohnungsbaus wurde schon 1994 im II. WohnungsbauG erweitert (§17a - Modernisierung), so dass im Rahmen von Modernisierungen auch die Anlage nicht öffentlicher Gemeinschaftsanlagen wie z.B. Kinderspielplätze förderfähig war, im Rahmen des Kostenmietrechts konnten die Aufwendungen sogar auf die Mieter umgelegt werden. Das Wohnraumförderungsgesetz von 2001 ging noch einen Schritt weiter und erlaubt heute, dass bei Abschluss von Kooperationsverträgen bauliche und soziale Maßnahmen vereinbart werden können, die der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Behebung sozialer Missstände dienen (§ 15 WoFG). Diesen Ansatz entwickelt das SHWoFG konsequent weiter in Richtung einer städtebaulichen Betrachtung: es können nun auch Maßnahmen auf öffentlichem Grund gefördert werden, die Kommunen sind als Antragsteller zugelassen. Diese Zielrichtung gehört eindeutig nicht mehr zu dem Aufgabenfeld des Vermieters. Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen wirken sich aber auf die Qualität des Wohnens für die Zielgruppe aus, verbessern die Bewohnerstrukturen und verhindern die Verelendung und Abwertung bestimmter Stadtviertel.

Hinter diesem Ansatz steht die Erkenntnis, dass in Schleswig-Holstein nicht mehr, sondern bessere Wohnungen benötigt werden. Die Behauptung des Mieterbundes, dass das Mietengefüge in Schleswig-Holstein hoch sei und daher der Bestand belegungsgebundener Wohnungen ausgebaut werden müsste, ist empirisch nicht zu halten. Der Verweis des Mieterbundes auf Norderstedt als typisches Beispiel zieht nicht: Norderstedts Mietspiegel zeigt eine junge Stadt, die keinen preisgünstigen Altbau hat, damit ist gerade dieser Mietspiegel nicht beispielhaft für den Hamburger Rand. Das Wohnungsmarktkonzept für Norderstedt belegt im Übrigen, dass es flächenmäßig ausreichenden Wohnraum für die Zielgruppe gibt, allerdings passen die Wohnungszuschnitte großteils nicht zum individuellen Bedarf. Elmshorn und Pinneberg haben ihren Wohnungsmarktkonzepten zufolge relativ niedrige Mieten. Die WohngeldGVO 2010 zeigt, dass die Mietenstufen in Schleswig-Holstein vor allem im Hamburger Randgebiet sinken.

Auf die notwendige Steigerung der Wohnungsqualität zielen auch Konzepte ab, die der Energieeinsparung, dem Klimaschutz und der sozialen Wohnraumförderung dienen. Sie werden daher

unter § 7 SHWoFG als Fördergegenstände aufgezählt. Auch daran sollte man entgegen der Kritik des Mieterbundes festhalten.

2. Belegungsbindung als Gegenleistung der Förderung

Genau entgegengesetzt zu der Forderung des Mieterbundes, mehr und ausschließlich Belegungsbindungen zu fördern, steht die Anregung von Haus und Grund, überhaupt auf Belegungsbindungen zu verzichten.

Diese Anregung wird nicht unterstützt.

Die Objektförderung stellt im Unterschied zur Subjektförderung eine nachhaltige Förderung dar und dämpft das allgemeine Mietenniveau. In diesem Zusammenhang kann aber auf eine Belegungsbindung nicht verzichtet werden: Die vollständige Aufgabe von Belegungsbindungen würde die gesamte soziale Wohnraumförderung in Frage stellen, die aus einem Dreiklang von Versorgung mit belegungsgebundenem Wohnraum, stabilen Wohnumfeldern und Wohnquartieren besteht. Bindungen stellen letztlich die Versorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte als Zielgruppe des Gesetzes sicher. Weiterhin kann eine Förderung grundsätzlich nur gegen eine Gegenleistung gewährt werden, die klassischerweise als Belegungs- oder Mietbindung, neu aber auch als andere Gegenleistung entsprechend der örtlichen Bedarfslage ausgestaltet sein kann. Gerade in der letzt genannten Alternative stecken Möglichkeiten für kleine Vermieter, die Haus und Grund ausloten sollte. Insofern kommt dem Verband die Flexibilisierung der Wohnraumförderung durch das neue Gesetz zugute.

3. Beteiligung des Mieterbundes

Der Mieterbund wünscht zunächst eine gesetzliche Verpflichtung, ihn in den Abschluss von Kooperationsverträgen einzubinden. Diese Forderung wird abgelehnt.

Notwendige Partner der Kooperationsverträge sind die Akteure, die wirtschaftliche oder hoheitliche Verantwortung für die Wohnraumförderung übernehmen: Neben dem Förderinstitut des Landes als zuständige Stelle sind dieses die Investoren und die Kommunen als Träger der Daseinsvorsorge. Bei dem Mieterbund handelt es sich dagegen um eine reine Interessengemeinschaft, die sich für die Belange ihrer Mitglieder einsetzt. Es ist dem Mieterbund unbenommen, durch eine überzeugende Argumentation Einfluss auf die Ausgestaltung von Kooperationsverträgen zu nehmen. Weiterhin enthält das Gesetz eine ausdrückliche Öffnungsklausel, der zufolge weitere öffentliche und private Partner an dem Abschluss von Kooperationsverträgen beteiligt werden können. Weiter darf das Gesetz nicht gehen und einseitig eine Interessengemeinschaft bevorzugen, die weder sämtli-

che Aspekte der schleswig-holsteinischen Wohnungspolitik abdeckt noch sich durch eigene Mittel in der Wohnraumförderung engagiert.

Weiterhin fordert der Mieterbund, dass ihm gesetzlich ein eigenständiges Auskunftsrecht über die Bestimmungen der Förderzusage eingeräumt werden muss. Diese Forderung wird zurückgewiesen.

Ein umfassendes Auskunftsrecht eines Verbandes, der einseitig die Interessen seiner Mitglieder verfolgt, über die Daten aller öffentlich geförderten Wohnungen und aller Mieterinnen und Mieter ist aus Gründen des Vermieter- und Mieterschutzes und der Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht vertretbar – auch andere Interessenverbände könnten dann ein solches Auskunftsrecht für sich beanspruchen. Wichtig ist – und dieses ist deshalb im Gesetz auch geregelt – dass die Mieterinnen und Mieter geförderter Wohnungen ein eigenes Auskunftsrecht haben, z.B. um ihre Mieten mit den Bestimmungen der Förderzusage abzugleichen. Bei der Wahrnehmung ihrer Rechte können sie sich selbstverständlich durch den Mieterbund vertreten lassen.

4. Deckelung der Bruttokaltmiete statt der Nettokaltmiete

Der Mieterbund regt an, als höchstzulässige Miete eine Bruttokaltmiete, also einschließlich der kalten Betriebskosten und ausschließlich der Kosten für Heizung und Warmwasser, festzusetzen. Dieser auf den ersten Blick interessante Vorschlag wird im Ergebnis aus folgenden Gründen nicht unterstützt:

- Die unterschiedliche rechtliche Behandlung freifinanzierter und geförderter Bestände würde fortgesetzt und sogar noch komplizierter werden. Schon jetzt ist die Berechnung und Weitergabe der Betriebskosten eine komplexe Materie, die die Gerichte nachhaltig beschäftigt. Nach der BetriebskostenVO des Bundes sind viele Betriebskosten verbrauchsabhängig **und** pauschal abzurechnen (Wasserkosten beinhalten z. B. die Kosten für den Zähler sowie die Ablesung **und** den Verbrauch), andere sind rein verbrauchsabhängig (Heizenergie), andere unter Beachtung des Gebots der Wirtschaftlichkeit rein pauschal (z.B. nach Bewohnerzahl) abzurechnen. Dennoch gewährleistet die einheitliche Anwendung von Bundesrecht eine höhere Rechtssicherheit als die Regelung eines Sonderweges für den sozialen Wohnungsbau.
- Die kalten Betriebskosten sind in der Förderzusage schwer festzuschreiben, da sie in der Regel auf unterschiedlich ausgestalteten privatrechtlichen Verträgen beruhen oder möglicherweise auch gar nicht anfallen („Mieterkehrwoche“). Eine höhere Einzelfallgerechtigkeit ist daher über eine genaue Betriebskostenabrechnung nach bundeseinheitlichem Recht zu erzielen.

- Das Risiko von Betriebskostensteigerungen ginge einseitig zu Lasten des Vermieters, der sich anders als nach allgemeinem Mietrecht nicht einmal die Nachberechnung der Betriebskosten vorbehalten könnte. Es bestände deshalb die Gefahr, dass die Wohnungswirtschaft sich auf eine solche Ausgestaltung der höchstzulässigen Miete nicht einlassen würde und sich vom sozialen Wohnungsbau verstärkt zurückzöge.

5. Erweiterung der Zielgruppe um Pflegebedürftige

Eine generelle Erweiterung der Zielgruppe ist nicht vorgesehen, da vor allem einkommensschwache Haushalte, die sich ohne staatliche Unterstützung nicht am Markt mit Wohnraum versorgen können, von der sozialen Wohnraumförderung profitieren sollen. Auch eine zusätzliche Nennung der Pflege- und Betreuungsbedürftigen im Rahmen der oben beschriebenen Zielgruppe unter Absatz 5 ist nicht erforderlich, da dort bereits ältere Menschen und Menschen mit Behinderung erwähnt sind. Die Pflege- und Betreuungsbedürftigen werden sich unter diese Zielgruppe einordnen lassen, im Einzelfall wird dann nach den gem. § 8 (Begünstigte Haushalte) entwickelten Kriterien entschieden.

B. Zu § 16 SHWoFG

Die Kritik an der Überleitungsvorschrift (§16 SHWoFG) kristallisiert sich vor allem in drei Punkten, nämlich der Bindungsverkürzung bei den Altbeständen, den mietrechtlichen Bestimmungen, die während der Dauer der Mietbindung gelten sollen, und der Erhöhung des Zins- und Tilgungssatzes.

1. Zur Bindungsverkürzung bei den Altbeständen

Die im Gesetzentwurf enthaltenen Regelungen für die Bindungsverkürzung bei den Altbeständen beruhen auf einem Kompromiss mit den kommunalen Landesverbänden. Demnach enden Belegungsbindungen grundsätzlich nach 35 Jahren, allerdings gilt dies erst ab einer Übergangsfrist bis 2014. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Landesverbände hat diesen Vorschlag als noch verhältnismäßig eingestuft, da sie gesehen hat, dass die Wohnraumförderung ohne potenzielle Investoren ins Leere läuft und diese von den überalterten Beständen abgeschreckt werden, für die sich wegen der Belegungsbindung eine Modernisierung häufig nicht lohnt. Bis 2014 haben die Kommunen als Träger der örtlichen Daseinsvorsorge jetzt Zeit, auf die Veränderung des Bestandes an geförderten Wohnungen zu reagieren. Ausdrücklich wird ihnen auch in diesem Zusam-

menhang das Instrument des Kooperationsvertrages an die Hand gegeben (§ 16 Abs. 5).

Der Mieterbund hat gegenüber dieser Bindungsverkürzung größte Bedenken und verweist auf das angeblich hohe Mietengefüge in Schleswig-Holstein. Dass diese Behauptung empirisch nicht zu halten ist, wurde schon unter Punkt A 1. dargelegt.

Die Wohnungswirtschaft sieht dagegen insbesondere in der Bindungsverkürzung eine wichtige Voraussetzung für verstärkte Investitionen in den Altbestand. Diese Einschätzung wird vom Innenministerium geteilt. Es erwartet, dass vor allem energetische Investitionen im Vordergrund stehen werden, die über die Betriebskostenabrechnungen den Mietern wieder zugute kommen werden.

Nicht akzeptabel aus Sicht des Innenministeriums ist demgegenüber der noch weitergehende Vorschlag der Wohnungswirtschaft (mit dem auch der Mieterbund sympathisiert) Bestände, die nachhaltig energetisch saniert worden sind, vorzeitig und ohne Berücksichtigung von Übergangsfristen aus der Bindung zu entlassen. Die Regelung führte zur Rosinenpickerei: In die lukrativen Bestände würde investiert werden, nur schlechte Bestände blieben in der Bindung. Dieses Ergebnis liefte genau dem erklärten Ziel zuwider, dass das Land nicht zahlenmäßig mehr gebundene Wohnungen, wohl aber **mehr qualitätvolle** Wohnungen mit Belegungsbindung braucht.

Richtig ist, dass die Bindungsverkürzung keine Garantie für eine Modernisierung darstellt – viele Bestände sind für die soziale Wohnraumförderung aber auch nicht mehr interessant (zu große Wohnungen, örtliche Konzentration von alten Sozialwohnungen führt zur Ghettobildung). Dennoch stellt die Bindungsverkürzung auch ohne Modernisierung eine gesellschaftliche Verbesserung dar, denn sie führt zum Rückfluss der Subventionen, die anschließend neu und bedarfsgerecht vergeben werden können. Davon profitiert die Zielgruppe, zumal auch die aus der Bindung entlassenen Wohnungen dem Wohnungsmarkt nicht verloren gehen.

Eine interessengerechte Lösung, die sowohl den Modernisierungs- als auch den Versorgungsbedarf vor Ort berücksichtigt, kann über den Abschluss von Kooperationsverträgen gefunden werden. Auch diese Verträge könnten mit einer neuen Förderzusage verbunden werden. In diesem Zusammenhang wird eine klarstellende Ergänzung des § 16 Abs. 5 für sinnvoll gehalten, dass durch Kooperationsvertrag oder Freistellungen Belegungs- und Mietbindungen abgekürzt werden können.

2. Zu den mietrechtlichen Übergangsbestimmungen

2.1 Abschaffung der Kostenmiete

Die Trennung vom komplizierten Kostenmietrecht wird allseits begrüßt. Auf die stattdessen vorgesehene Basismiete, die in der Höhe der bisherigen Kostenmiete entspricht und sich strukturell an das private Mietrecht anlehnt, reagieren die Wohnungswirtschaft und der Mieterbund völlig unterschiedlich. Der Mieterbund regt an, statt der Basismiete eine Miete festzusetzen, die 20 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Das Innenministerium unterstützt diesen Vorschlag nicht: Die jetzigen Kostenmieten decken den laufenden Aufwand ab, den die Wohnungsunternehmen für den Bestand haben. Da im Durchschnitt die Mieten freifinanzierter Wohnungen 9 % über den Mieten öffentlich geförderter Wohnungen liegen (GEWOS-Gutachten „Mietstruktur in Schleswig-Holstein 2007“, S. 20), würde die geforderte Absenkung in der Regel zum Unterschreiten der Kostenmiete führen und damit die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsunternehmen gefährden.

Weiterhin befürchtet der Mieterbund, dass freiwillige Ertragsverzichtse umgehend zurückgenommen werden, um eine möglichst hohe Basismiete zu erhalten. Auch die Wohnungswirtschaft kritisiert im Zusammenhang mit ihren Ertragsverzichten die geplante Regelung und beklagt, dass diese für die Zukunft einseitig festgeschrieben werden könnten. Das Innenministerium schlägt daher folgenden Kompromiss vor, der Altverträge schützt, aber bei Neuvermietungen Spielräume eröffnet:

§ 16 Abs. 6 (neu) : „Die Miete, die im Juni 2009 von der Mieterin oder dem Mieter einer in Absatz 1 bezeichneten Wohnung als Kostenmiete vereinbart ist, gilt ab Inkrafttreten dieses Gesetzes als Basismiete. Im Falle einer Neuvermietung gilt als höchstmögliche Basismiete dasjenige Entgelt, das am 30. Juni 2009 preisrechtlich zulässig war. Eine zwischen den Parteien des Mietvertrages getroffene Vereinbarung ist unwirksam, soweit die geforderte Miete gegen Satz 2 oder die Absätze 4, 7 und 8 verstößt.“

Mit dieser Formulierung wird der Druck von der Wohnungswirtschaft genommen, Mietverzichtse jetzt aufzukündigen, um keinen Rechtsverlust zu erleiden, wodurch gleichzeitig die Mieterinnen und Mieter aus den Altverträgen vor spontanen Mieterhöhungen geschützt werden. Bei Neuvermietungen darf das Wohnungsunternehmen die preisrechtlich zulässige Miete ausschöpfen. Als Höchstgrenze gilt dabei die am Tag des Inkrafttretens des Gesetzes zulässige Miete – der preisrechtliche Kostenrahmen wird nicht fortgeschrieben.

Weiterer Kritikpunkt der Wohnungswirtschaft bei der Definition der Basismiete ist das Einfrieren der Kostenansätze bei den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Das Innenministerium hält daran fest:

- Die Berücksichtigung der II. BerechnungsVO, die eine Dynamisierung vorsieht, wäre ein Systembruch bei der Trennung von der Kostenmiete. Auch bei neuen Förderzusagen nach heutigem Recht gibt es keine dynamisierten Kostenansätze mehr.
- Rechnerisch wären die Erhöhungen, die nach der II. BerechnungsVO zulässig gewesen wären, relativ gering und könnten durch eine eventuelle Mieterhöhung ab 2014 wieder eingeholt werden. Zuletzt wurden die Kostenansätze 2008 erhöht, entfallen würde aufgrund des Dreijahresrhythmus also nur die Anpassungsmöglichkeit 2011.

Schließlich hält die Wohnungswirtschaft die gesetzlich vorgeschriebene Mietsenkung, die bei Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete eingreift, nicht für tragbar (bisher § 16 Abs. 6 Satz 2). Diesem Argument wird Verständnis entgegengebracht, da auch bislang die zulässige Kostenmiete nicht durch die Vergleichsmiete gedeckelt wurde und den tatsächlichen Aufwand der Unternehmen widerspiegelte. Möglicherweise würde die Norm auch dem Mieter oder der Mieterin in der Umsetzung Schwierigkeiten bereiten, da die Tatbestandsvoraussetzungen nicht ohne weiteres nachzuweisen sind (insbesondere wenn es örtlich keinen Mietspiegel gibt). Das Innenministerium ist daher mit der Streichung von § 16 Abs. 6 Satz 2 einverstanden.

2.2 Mietbindung

Während dem Mieterbund die Ausgestaltung der Mietbindung nicht weit genug geht und er z.B. eine Kappungsgrenze auch bei Modernisierungen vermisst, hält die Wohnungswirtschaft den Mieterschutz bereits für überzogen und sieht keine wirtschaftlichen Spielräume für Investitionen. Das Innenministerium hält im Wesentlichen an dem Gesetzentwurf fest:

- Die Kappungsgrenze von 9% bei allgemeinen Mieterhöhungen bedeutet bereits eine erhebliche Einschränkung gegenüber dem BGB, das Mieterhöhungen von 20% innerhalb von drei Jahren bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässt. Die Kappungsgrenze von 9% entspricht dem System der vereinbarten Förderung seit 1997.
- Bei Modernisierungen gilt grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze für die Mieterhöhung. Zusätzlich eine Bestandsgarantie und Kappungsgrenze einzuführen, so wie sie bei allgemeinen Mieterhöhungen ohne Investitionen des Vermieters gilt, würde die Refinanzierungsmöglichkeiten zu stark beschneiden und damit Modernisierungen verhindern.

- Der Wohnungswirtschaft gegenüber ist wiederholt klargestellt worden, dass der Vergleichsmaßstab für die ortsübliche Miete sich natürlich auf das Niveau der modernisierten Wohnung bezieht. Modernisierungen, die die Miete dagegen über das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete steigen lassen, sind von den betroffenen Mietern möglicherweise nicht bezahlbar und aus Sicht der sozialen Wohnraumförderung nicht wünschenswert. Eine andere Betrachtung ist nur dann möglich, wenn sich die Mieter ausdrücklich mit der durch die Modernisierung veranlassten Mietsteigerung einverstanden erklären (z.B. aus Eigeninteresse an einer energetischen Sanierung). Für solche Fälle schlägt das Innenministerium eine entsprechende Öffnungsklausel vor:

§ 16 Abs. 7 Satz 5 (neu): "Hat die Vermieterin oder der Vermieter eine Modernisierung im Sinne von § 559 BGB durchgeführt, kann sie oder er die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten anheben, sofern die Vermieterin oder der Vermieter mit der Mieterin oder dem Mieter eine entsprechende Erhöhung der Miete vereinbart hat. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, darf durch eine Erhöhung der Miete nach § 559 BGB die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB nicht überschritten werden."

2.3 Streichung von § 16 Abs. 8 (Mietrechtliche Beschränkungen gelten auch bei Neuvermietung)

Diesem Wunsch der Wohnungswirtschaft sollte auf keinen Fall Rechnung getragen werden, denn das Kostenmietrecht begrenzt die Mieten nur bei Umwandlung in die Basismiete und soll anschließend abgeschafft werden. Deshalb kann es bei Abschluss späterer Verträge keinen Schutz bieten. Ebenso gelten die §§ 558 bis 559b BGB, auf die § 16 Abs. 8 iVm. § 16 Abs. 7 verweist, nur im laufenden Mietvertrag. Ohne die Ausdehnung ihres Anwendungsbereiches auf Neuvermietungen könnte die noch bestehende Mietbindung ausgehebelt werden und die Wohnungsunternehmen hätten ein massives Interesse am Mieterwechsel, um die Mieten dann relativ frei festsetzen zu können.

3. Automatische Zinsanpassung

Das Innenministerium hält an der automatischen Zinsanpassung fest, regt aber eine gesetzliche Verdeutlichung der Härtefallregelung an, um den Bedenken der Wohnungswirtschaft in diesem Punkt Rechnung zu tragen. Im einzelnen:

- Der Einstieg in den Subventionsabbau ist wichtig, denn die Unternehmen profitieren generell von der Lockerung der Bindungen; ihnen muss daher - auch unter Berücksichtigung des EU-Beihilferechtes - eine Kompensation abverlangt werden.
- Die Mittel werden für zukünftige Investitionen dringend benötigt, daher muss der Staat seine Steuerungsfunktion behalten und darf nicht von der jeweiligen Unternehmenspolitik der Wohnungsunternehmen abhängig sein.
- Allerdings sollen mögliche Investitionsspielräume auch nicht abgeschnitten werden. Daher schlägt das Innenministerium folgende deutlichere Formulierung für die Härtefallregelung vor:

§ 16 Abs. 9 Satz 5 (neu): „Die zuständige Stelle kann auf Antrag ganz oder teilweise von der Erhöhung des Zins- und Tilgungssatzes absehen, wenn

1. die Vermieterin oder der Vermieter die Mieten im geförderten Objekt aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur unterhalb der Kappungsgrenze nach Absatz 7 anheben kann, oder
2. dadurch angemessene Modernisierungen des geförderten Objektes nicht mehr zu erwirtschaften wären, oder
3. die Erhöhung zu einer unzumutbaren Härte führen, insbesondere erforderliche Instandhaltungen gefährden würde.“

Ziffer 3 formuliert einen Auffangtatbestand im Rahmen der Härtefallregelung. So wäre z.B. auch ein Verzicht auf die Anhebung des Zins- und Tilgungssatzes zulässig, wenn der bestehende Subventionszins keinen Spielraum zum Marktzins aufweist, wie in der Gesetzesbegründung ausgeführt.

C. Redaktionelle Korrekturen

1. Kooperationsvertrag (§ 6)

Absatz 3 sollte aus sprachlichen Gründen wie folgt geändert werden:

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

2. Ermächtigungsgrundlage für die DurchführungsVO (§ 8 Abs. 3 S. 2)

Nach parallelen Arbeiten am Entwurf für eine Durchführungsverordnung zum Gesetz, die Zustän-

digkeiten und Einkommensgrenzen regeln wird, wird aus Gründen der Rechtsförmlichkeit um Übernahme einer Konkretisierung der Ermächtigungsgrundlage gebeten:

§ 8 Abs. 3 S. 2 (neu): „Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium wird ermächtigt, durch Verordnung von den in Absatz 2 bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen, zur Berücksichtigung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, im Rahmen der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum oder zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen Abweichungen festzulegen.“

Die geänderte Fassung ermöglicht es, in der Verordnung stärker auf die persönlichen Verhältnisse der Antragstellerinnen und Antragsteller einzugehen, auch losgelöst von den Besonderheiten des jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktes.

3. Zeitpunkt des Inkrafttretens

In der Überleitungsvorschrift sowie in § 19 (Inkrafttreten) ist auf den neuen Zeitpunkt des Inkrafttretens einzugehen, der für den 1. Juli 2009 vorgesehen ist. Im Einzelnen ergeben sich daraus folgende Änderungen:

§ 16 Überleitungsvorschrift

(1) Absätze 3 bis 10 und 12 gelten für Miet- und Genossenschaftswohnungen, für die vor dem **1. Juli 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. Juli 2014** einen Zeitraum von 35 Jahren oder mehr vollendet haben, enden mit Ablauf des **30. Juni 2014**. Belegungsbindungen, die am **1. Juli 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 oder Freistellung nach § 14 Belegungs- und Mietbindungen abzukürzen, bleibt unberührt.

(6) Die Miete, die im **Juni 2009** von der Mieterin oder dem Mieter einer in Absatz 1 bezeichneten Wohnung als Kostenmiete vereinbart ist, gilt ab dem **1. Juli 2009** als Basismiete. Im Falle einer Neuvermietung gilt als höchstmögliche Basismiete dasjenige Entgelt, das am **30. Juni 2009** preisrechtlich zulässig war. Eine zwischen den Parteien des Mietvertrages getroffene Vereinbarung ist unwirksam, soweit die geforderte Miete gegen Satz 2 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. Juli 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 im Sinne von § 559 BGB durchgeführt, kann sie oder er die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten anheben, sofern die Vermieterin oder der Vermieter mit der Mieterin oder dem Mieter eine entsprechende Erhöhung der Miete vereinbart hat. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, darf durch eine Erhöhung der Miete nach § 559 BGB die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB 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. Juli 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. Die zuständige Stelle kann auf Antrag ganz oder teilweise von der Erhöhung des Zins- und Tilgungssatzes absehen, wenn

1. die Vermieterin oder der Vermieter die Mieten im geförderten Objekt aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur unterhalb der Kappungsgrenze nach Absatz 7 anheben kann, oder
2. dadurch angemessene Modernisierungen des geförderten Objektes nicht mehr zu erwirtschaften wären, oder
3. die Erhöhung zu einer unzumutbaren Härte führen, insbesondere erforderliche Instandhaltungen gefährden würde.

(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 Wohnei-

gentum 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 Wohnungsbau-gesetzes,
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 Verwaltungsvor-schriften widersprechen oder durch verwaltungsrechtliche Verfahren oder Vertragsänderung auf-gehoben werden.

§ 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. Juli 2009** in Kraft.

gez. Lothar Hay

Anlage

Anlage zur Stellungnahme des Innenministeriums zur Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses zum Gesetzentwurf der Landesregierung zum SHWoFG, Drs. 16/2134

- Übersicht über die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen –

1. § 6 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

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

2. § 8 Abs. 3 Satz 2 wird wie folgt geändert:

Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium wird ermächtigt, durch Verordnung von den in Absatz 2 bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen, zur Berücksichtigung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen Abweichungen festzulegen.

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

erforderlich ist.

So können z.B. Abweichungen von den Einkommensgrenzen zur Berücksichtigung von Haushalten mit Wohnraumversorgungsproblemen 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.

3. § 16 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

(1) Absätze 3 bis 10 und 12 gelten für Miet- und Genossenschaftswohnungen, für die vor dem 1. Juli 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

4. § 16 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

(3) Belegungsbindungen, die am 1. Juli 2014 einen Zeitraum von 35 Jahren oder mehr vollendet haben, enden mit Ablauf des 30. Juni 2014. Belegungsbindungen, die am 1. Juli 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.

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. Juli 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. Juli 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.

5. § 16 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

(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.

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. Juli 2014 ablaufen, am 31. Dezember 2018.
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.

6. § 16 Abs. 5 wird wie folgt geändert:

(5) Die Möglichkeit, durch Kooperationsvertrag nach § 6 oder Freistellung nach § 14 Belegungs- und Mietbindungen abzukürzen, bleibt unberührt.

Zu Absatz 5

Absatz 5 stellt klar, dass durch trilaterale Kooperationsverträge oder Freistellungen 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. Juli 2014 bzw. 1. Januar 2019. Dabei können Belegungsbindung und Mietbindung unabhängig voneinander verhandelt werden.

7. § 16 Abs. 6 wird wie folgt geändert:

(6) Die Miete, die im Juni 2009 von der Mieterin oder dem Mieter einer in Absatz 1 bezeichneten Wohnung als Kostenmiete vereinbart ist, gilt ab dem 1. Juli 2009 als Basismiete. Im Falle einer Neuvermietung gilt als höchstmögliche Basismiete dasjenige Entgelt, das am 30. Juni 2009 preisrechtlich zulässig war. Eine zwischen den Parteien des Mietvertrages getroffene Vereinbarung ist unwirksam, soweit die geforderte Miete gegen Satz 2 oder die Absätze 4, 7 und 8 verstößt.

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 die Kostenmiete in eine Basismiete im Sinne der mietrechtlichen Bestimmungen des BGB umgewandelt. Diese Basismiete wird abgeleitet aus der Kostenmiete wie sie vor dem Stichtag – dem 1. Juli 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. Juli 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. Juli 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 1. Juli 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.

Ebenso darf die Vermieterin oder der Vermieter bei Neuvermietungen nach dem Stichtag die preisrechtlich zulässige Miete als Berechnungsgrundlage für die höchstmögliche Basismiete nutzen. Diese Regelung gewinnt Bedeutung, falls das Wohnungsunternehmen bei dem vorangegangenen Mietvertrag einen freiwilligen Ertragsverzicht ausgesprochen hatte und damit bei der Mietfestsetzung unterhalb der eigentlich zulässigen Kostenmiete lag. Aufgrund der Eins-zu-eins-Übertragung im laufenden Mietvertrag wirkt sich dieser Ertragsverzicht auf die Basismiete aus und schützt diejenige oder denjenigen, die oder der bei Inkrafttreten des Gesetzes Mieterin oder Mieter ist. Bei Neuvermietungen darf der Rahmen des Kostenmietrechtes dagegen ausgeschöpft und eine neue Ausgangsgröße für die Umwandlung in die Basismiete gefunden werden. Als Höchstgrenze gilt dabei die am Tag des Inkrafttretens des Gesetzes zulässige Miete – der preisrechtliche Kostenrahmen wird nicht fortgeschrieben.

Für die in Abs. 2 genannten Wohnungen, die am 30. Juni 2009 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.

8. § 16 Abs. 7 wird wie folgt geändert:

(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. Juli 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 Kap-

pungsgrenze gelten nicht bei Modernisierungen nach § 559 BGB. Hat die Vermieterin oder der Vermieter eine Modernisierung im Sinne von §559 BGB durchgeführt, kann sie oder er die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten anheben, sofern die Vermieterin oder der Vermieter mit der Mieterin oder dem Mieter eine entsprechende Erhöhung der Miete vereinbart hat. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, darf durch eine Erhöhung der Miete nach § 559 BGB die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB nicht überschritten werden.

Zu Absatz 7

Mietanhebungen für die in Abs. 1 genannten Wohnungen richten sich ab dem 1. Juli 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 Mietern darf die Basismiete nicht vor dem 1. Juli 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, es sei denn, mietvertraglich wird eine weitergehende Vereinbarung getroffen. 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.

9. § 16 Abs. 9 wird wie folgt geändert:

(9) Bis zum Ende der Mietbindung erhöht sich der Zinssatz des Baudarlehens beginnend mit dem 1. Juli 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. Die zuständige Stelle kann auf Antrag ganz oder teilweise von der Erhöhung des Zins- und Tilgungssatzes absehen, wenn

1. die Vermieterin oder der Vermieter die Mieten im geförderten Objekt aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur unterhalb der Kappungsgrenze nach Absatz 7 anheben kann, oder
2. dadurch angemessene Modernisierungen des geförderten Objektes nicht mehr zu erwirtschaften wären, oder
3. die Erhöhung zu einer unzumutbaren Härte führen, insbesondere erforderliche Instandhaltungen gefährden würde.“

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, von Seiten des Wohnungsunternehmens die rechtlichen Spielräume für Mieterhöhungen nicht genutzt werden können oder die mögliche Zins- und Tilgungsanhebung Instandhaltungen und Modernisierungen verhindern, evtl. sogar die Existenz des Wohnungsunternehmens gefährden könnten. Satz 2 sichert den Fortbestand des bei Ende der Mietbindung noch nicht getilgten Darlehens zu, dann allerdings zu dem dann üblichen Marktzins.

10. § 19 (Inkrafttreten) wird wie folgt geändert:

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