



Unterrichtung 19/250

der Landesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes

Die Landesregierung unterrichtet den Schleswig-Holsteinischen Landtag unter Hinweis auf Artikel 28 Abs. 1 der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein in Verbindung mit dem Parlamentsinformationsgesetz.

Federführend ist das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung

Zuständiger Ausschuss: Innen- und Rechtsausschuss

Ministerium für Inneres, ländliche Räume,
Integration und Gleichstellung | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Ministerin

An den
Präsidenten des
Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Klaus Schlie
24105 Kiel

29. September 2020

Mein Zeichen:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungs-gesetzes

Sehr geehrter Herr Präsident,

den beiliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes übersende ich unter Hinweis auf Artikel 28 Abs. 1 der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein in Verbindung mit dem Parlamentsinformationsgesetz mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Der Gesetzentwurf ist gleichzeitig den zu beteiligenden Verbänden zur Anhörung zugeleitet worden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sabine Sütterlin-Waack

Anlagen 2



Gesetzentwurf

der Landesregierung

**Gesetz zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen
Wohnraumförderungsgesetzes**

**Federführend: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und
Gleichstellung**

Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes

A. Problem

Die soziale Wohnraumförderung beruht in Schleswig-Holstein auf dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG), das seit dem 1. Juli 2009 das bundesrechtliche Wohnraumförderungsgesetz abgelöst hat. Im Gesetzesvollzug ist deutlich geworden, dass in einzelnen Punkten Anpassungs- und Klarstellungsbedarf besteht. Ein Schwerpunkt der Neuregelungen liegt auf einer noch gezielteren Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Weiterhin machen das neue Datenschutzrecht und Mietrecht Änderungen notwendig. Abschließend fordern insbesondere Kommunen mehr Rechtssicherheit im Rahmen der Ermittlung und Sanktionierung von Verstößen gegen das SHWoFG.

B. Lösung

Eine höhere Zielgenauigkeit der sozialen Wohnraumförderung soll durch folgende Gesetzesänderungen erreicht werden:

- Halbierung der Gültigkeitsdauer eines Wohnberechtigungsscheines von zwei Jahren auf nunmehr ein Jahr. Alternative Leistungsbescheide werden nicht mehr als Wohnberechtigungsscheine anerkannt (galt bei Wohngeld- und Sozialleistungsbezug).
- Verbrauch des Wohnberechtigungsscheines durch Bezug einer Wohnung, so dass bei Umzug ein aktueller Wohnberechtigungsschein beantragt werden muss, auch wenn der Gültigkeitszeitraum noch nicht abgelaufen ist.
- Regelungen zur begrenzten Zulässigkeit der Untervermietung von geförderten Wohnungen.
- Einführung einer Experimentierklausel, die es erlaubt, im Rahmen von Kooperationsverträgen Wohnungen, die mit zwischenzeitlich besserverdienenden Haushalten belegt sind, aus den Bindungen herauszulösen und die Bindungen auf andere Wohnungen zu übertragen.

- Im Rahmen der Überprüfung der ordnungsgemäßen Belegung erhalten die Kommunen sowie die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) weitere Auskunftsrechte gegenüber den Verfügungsberechtigten sowie den Mieterinnen und Mietern. Weiterhin soll bzgl. der Sanktionierung die Möglichkeit des Abschlusses eines Ausgleichsvertrages ausdrücklich in das Gesetz aufgenommen werden. Ausgleichsverträge werden aufgrund verwaltungsseitigen Ermessens bereits jetzt zwischen Kommunen und Verfügungsberechtigten geschlossen und treten insbesondere an die Stelle von Geldleistungsbescheiden.

Das novellierte Mietrecht macht in den Überleitungsbestimmungen (§16) ein Nachvollziehen der aktuellen Höhe der Modernisierungsumlage notwendig. Das geänderte Datenschutzrecht (Datenschutzgrundverordnung -DS-GVO und Landesdatenschutzgesetz) erfordert vor allem redaktionelle Änderungen.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten und Verwaltungsaufwand

1. Kosten

Für den Landeshaushalt entstehen durch den Vollzug des Gesetzes keine zusätzlichen Kosten. Die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung erfolgt aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung/ Krankenhausfinanzierung, an dessen revolvingem System festgehalten wird. Das Zweckvermögen ist nur insoweit betroffen, als im Rahmen von Ausgleichsverträgen anstelle von Geldleistungen, die in das Zweckvermögen zurückfließen würden, neue Gegenleistungen vor Ort vereinbart werden.

2. Verwaltungsaufwand

Durch den Vollzug des Gesetzes entsteht insoweit ein etwas höherer Verwaltungsaufwand bei den Kommunen, weil aufgrund einer kürzeren Gültigkeits-

dauer mehr aktuelle Wohnberechtigungsscheine auszustellen sein werden. Auch werden zukünftig alternative Leistungsbescheide nicht mehr anerkannt. Da letzteres in der Belegungspraxis aber kaum eine Rolle spielte, ist nicht von einer spürbaren Mehrbelastung auszugehen, zumal der Anspruch auf die zusätzliche Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines auch schon nach bisheriger Rechtslage nicht eingeschränkt wurde. Zugleich werden Regelungen verschlankt, was den Prüfaufwand und die Entscheidungspraxis auf der kommunalen Ebene vereinfachen soll. In der Landesverwaltung ist kein höherer Verwaltungsaufwand zu erwarten.

3. Auswirkungen auf die private Wirtschaft

Signifikante Auswirkungen auf die private Wirtschaft sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Verwaltung der Wohnungsbestände werden Abläufe neu geregelt, z.B. durch Einführung eines eigenständigen Auskunftsanspruches der Investitionsbank Schleswig-Holstein als Bewilligungsstelle. Dies wird aber voraussichtlich nicht zu einer spürbaren Mehrbelastung führen.

E. Länderübergreifende Zusammenarbeit

entfällt

F. Information des Landtages nach Artikel 28 der Landesverfassung in Verbindung mit dem Parlamentsinformationsgesetz

G. Federführung

Die Federführung hat das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein.

Gesetz
zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes
Vom

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes

Das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz vom 25. April 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 194), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 118), wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) Es wird folgende neue Überschrift zu § 19 eingefügt:
„§ 19 Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung (Experimentierklausel).“
- b) Die bisherige Überschrift zu § 19 wird die neue Überschrift zu § 20.

2. § 8 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Worte „zwei Jahren“ durch die Worte „einem Jahr“ ersetzt.
 - bb) Folgender Satz 3 wird eingefügt: „Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten vorbehalten sind und die oder der Wohnungssuchende einschließlich der Haushaltsangehörigen zu diesen Haushalten gehören, sind im Wohnberechtigungsschein Angaben zur Zugehörigkeit zu diesen Haushalten aufzunehmen.“
 - cc) Die bisherigen Sätze 3 und 4 werden die Sätze 4 und 5.
 - dd) In Satz 4 werden die Worte „deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder“ gestrichen.
- b) Absatz 6 wird wie folgt neu gefasst:
„(6) Mit dem Auszug aus der Wohnung endet die bisherige Wohnberechtigung.“

gung. Für den erneuten Bezug einer geförderten Wohnung bedarf es eines neuen Wohnberechtigungsscheins.“

3. § 11 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Folgende Sätze 2 und 3 werden eingefügt:

„Sie oder er hat innerhalb von zwei Wochen, nachdem sie oder er die Wohnung einer oder einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der zuständigen Stelle den Namen mitzuteilen und den übergebenen Wohnberechtigungsschein zu übermitteln. Im Falle einer Untervermietung nach Absatz 5 Satz 1 obliegen die Pflichten nach Satz 1 und 2 der Hauptmieterin oder dem Hauptmieter; § 18 Absatz 1 gilt sinngemäß auch für sie oder ihn.“

bb) Folgender Satz 5 wird angefügt:

„Handelt es sich hierbei um ein Besetzungs- oder Benennungsrecht nach Satz 4, darf die Vermieterin oder der Vermieter die Wohnung nur den benannten Wohnungssuchenden überlassen; der Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines bedarf es insoweit nicht.“

b) Folgender Absatz 5 wird angefügt:

„(5) Die Untervermietung der gesamten Wohnung ist nur zulässig, wenn Verträge über die Anmietung von Räumen von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege geschlossen werden, um die Räume Personen mit besonderem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen. Bei Untervermietung eines Teils der Wohnfläche muss die Untermieterin oder der Untermieter über einen Wohnberechtigungsschein nach § 8 Absatz 4 verfügen, wenn kein gemeinsamer Haushalt begründet werden soll. Die Hauptmieterin oder der Hauptmieter hat zu überprüfen, ob ein Wohnberechtigungsschein vorliegt und muss ihn auf Anforderung gegenüber der zuständigen Stelle vorlegen. Die Mietbindung bleibt unberührt.“

4. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) Die Worte „zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen“ werden durch die Worte „zu verarbeiten“ ersetzt.

bbb) An die Worte „erforderlich ist“ wird die Angabe „(Wohnungskataster)“ angefügt.

bb) In Satz 2 werden an das Wort „erteilen“ die Worte „und bei ihr vorhandene Nachweise zur Wohnberechtigung vorzulegen“ angefügt.

cc) In Satz 3 werden die Worte „zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen“ durch die Worte „zu verarbeiten“ ersetzt.

b) In Absatz 3 Satz 1 wird das Wort „und“ durch das Wort „oder“ ersetzt.

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

Nach dem Wort „erteilen,“ werden die Worte „Nachweise zur Wohnberechtigung vorzulegen,“ eingefügt.

bb) Folgender Satz 4 wird angefügt:

„Weiterhin sind Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, der Stelle, die die Förderzusagen nach § 5 Absatz 1 erteilt oder vereinbart, Auskunft zu erteilen, Nachweise zur Wohnberechtigung vorzulegen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren.“

d) Folgender Absatz 9 wird angefügt:

„(9) Verwaltungsakte der zuständigen Stellen können im Wege des Verwaltungszwangs vollzogen werden.“

5. § 16 Absatz 7 Satz 4 wird wie folgt neu gefasst:

„Hat die Vermieterin oder der Vermieter eine Modernisierung im Sinne von § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt, kann sie oder er die jährliche Miete entsprechend §§ 559 bis 559c BGB anheben, sofern eine entsprechende Erhöhung der Miete mit der Mieterin oder dem Mieter vereinbart wurde.“

6. § 18 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 15 Absatz 2 oder 3 Satz 1“ durch die Angabe „§ 15 Absatz 2, 3 Satz 1 oder Absatz 4 Satz 1 und 2“ ersetzt.

bb) Folgende Sätze 3 und 4 werden angefügt:

„Anstelle oder neben Geldleistungen können durch öffentlich-rechtlichen Aus-

gleichsvertrag zwischen der zuständigen Stelle und der oder dem Verfügungsberechtigten Leistungen gemäß § 10 Absatz 2 vereinbart werden, die insgesamt dem Wert der ermittelten Geldleistung entsprechen. Der Vertrag bedarf der Genehmigung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums; es entscheidet im Benehmen mit der Stelle, die die Förderzusage erteilt hat.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Hinter die Worte „Ordnungswidrig handelt, wer“ werden die Worte „vorsätzlich oder fahrlässig“ eingefügt.

bb) Folgende Nummer 4 wird eingefügt:

„4. entgegen § 11 Absatz 5 eine Wohnung untervermietet oder als Vermieterin oder Vermieter die Untervermietung gestattet,“

cc) Die bisherigen Nummer 4 bis 6 werden die Nummern 5 bis 7.

c) Absatz 3 wird wie folgt neu gefasst:

„(3) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 7 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.“

7. Folgender § 19 wird eingefügt:

„§ 19

Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung (Experimentierklausel)

Zur Verbesserung der zweckentsprechenden Nutzung des Sozialwohnungsbestands können mit Genehmigung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums Kooperationsverträge gemäß § 6 vereinbart werden, die eine Übertragung von Bindungen belegter Wohnungen auf gleichwertige Ersatzwohnungen zum Gegenstand haben und den förderrechtlichen Mieterschutz nach § 12 einschränken. Die Aufhebung von Bindungen belegter Wohnungen setzt voraus, dass das Einkommen des Mieterhaushaltes die jeweiligen Einkommensgrenzen nach § 8 Absatz 2 in Verbindung mit Abschnitt 3 der Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes vom 4. Juni 2019 (GVObI. Schl.-H. S. 171) um mindestens 20 % übersteigt. Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft über die für eine Aufhebung der Bin-

zung maßgeblichen Verhältnisse zu erteilen.“

8. Der bisherige § 19 wird der neue § 20.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) regelt seit dem 1. Juli 2009 die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein. Seine Grundstruktur hat sich bewährt. Die Änderungen beruhen auf Erfahrungen im Verwaltungsvollzug bzw. auf einer veränderten Rechtslage im Mietrecht und Datenschutzrecht. Außerdem werden Regelungen zum Wohnberechtigungsschein strenger gefasst und orientieren sich stärker am Wohnraumförderungsgesetz des Bundes und der anderen Bundesländer.

Die Novellierung sieht weiterhin die Einführung einer Experimentierklausel vor, die eine Grundlage für die Übertragung von Bindungen bietet, wenn Mieterinnen und Mieter nach Bezug der geförderten Wohnung aus den Einkommensgrenzen herauswachsen. Vorgesehen ist, die Gestaltungsmöglichkeiten von Kooperationsverträgen entsprechend zu erweitern. Eine Fehlbelegungsabgabe gibt es in Schleswig-Holstein seit 2004 nicht mehr und wird durch diese Gesetzesänderung aufgrund des unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwandes und der geringen Effektivität auch nicht wieder eingeführt. Ein kooperatives Vorgehen, das unmittelbar den Haushalten der Zielgruppe zugutekommt, passt dagegen zu dem Anspruch des Gesetzes, flexible Lösungen im gegenseitigen Einvernehmen von Fördermittelgeber, Kommune und Wohnungswirtschaft zu schaffen. Vertragliche Lösungen bieten gegenüber einer starren Fehlbelegungsabgabe einen großen Vorteil: Kommunen, Investoren und IB.SH können so gezielt steuern, wo die Instrumente der Wohnraumförderung wirken sollen und in welchen Beständen eine Bindungsübertragung sinnvoll ist. Der erforderliche Verwaltungsaufwand konzentriert sich auf diese Sachverhalte und kann durch gemeinsame Absprachen über Erfassung und Kontrollen weiter gesenkt werden. Das Vorgehen führt unmittelbar zur Entlastung eines Haushaltes, der auf die Wohnraumförderung angewiesen ist. Demgegenüber führt eine bloße Geldabschöpfung erfahrungsgemäß zunächst zur Finanzierung zusätzlicher Verwaltungsstrukturen. Darüberhinausgehende Mittel, die in das Zweckvermögen Wohnraumförderung fließen, können erst durch zukünftige Investitionen ihre Wirksamkeit entfalten, wobei die Budgets der letzten Förderperioden stets ausreichen, um alle genehmigungsfähigen Projekte verwirklichen zu können.

Auf eine Abstimmung zwischen den Partnern setzt auch die Erweiterung des Sanktionsrechts und ausdrückliche Aufnahme des Instruments eines Ausgleichsvertrages in das Gesetz, um so auf Fehlsubventionierungen reagieren zu können. Dadurch wird wie bei einem Geldleistungsbescheid ein vollumfänglicher Wertersatz erreicht, wenn die Förderung ihren Zweck verfehlt. Zugleich kann aber auch der Bedarf an Leistungen der sozialen Wohnraumförderung vor Ort stärker berücksichtigt werden. Zu den möglichen vertraglichen Regelungen gehören z.B. die Vereinbarung von Bindungsverlängerungen, die Einrichtung kommunaler Benennungsrechte, Mietabsenkungen für berechnete Haushalte oder Wohnumfeldmaßnahmen. Die Erfahrungen zeigen, dass die Absprachen über solche Maßnahmen insgesamt zu einem besseren Verständnis der örtlichen Wohnungsprobleme führen und sich Kommune und Vermieter gemeinsam in der Verantwortung sehen, passende Versorgungsangebote zu schaffen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 8 – Begünstigte Haushalte und Wohnberechtigungsschein):

Die verschiedenen Änderungen zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines sollen dazu beitragen, eine noch gezieltere Förderung einkommensschwächerer Haushalte zu erreichen.

Zu Buchstabe a:

Der Wohnberechtigungsschein soll sicherstellen, dass belegungsgebundene Wohnungen nur von berechtigten Mieterinnen und Mietern bezogen werden. Der Wohnungsmarkt ist heute angespannter als zum Zeitpunkt des Erlasses des SHWoFG. Das damalige Bestreben, Verwaltungsabläufe dadurch zu entlasten, indem man Wohnberechtigungsscheine nicht mehr nur für ein Jahr, sondern für zwei Jahre ausstellte, bedeutete zugleich ein Mangel an Aktualität hinsichtlich der Einkommensprüfung, wenn eine Wohnung tatsächlich erst nach einem Jahr oder noch später bezogen wurde. Vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktsituation in vielen Regionen in Schleswig-Holstein und dem Bedarf nach einer genaueren Prüfung wird mit dem Gesetzentwurf die in 2009 auf zwei Jahre verlängerte Gültigkeitsdauer des Wohnberechtigungsscheins wieder auf ein Jahr verkürzt.

Merkmale von Haushalten, die für den Bezug bestimmter Förderwohnungen gemäß der Förderzusage eine Voraussetzung darstellen, müssen im Wohnberechtigungsschein mit aufgenommen werden. Dies dient der Klarstellung bei der Vermietung von Wohnungen und gibt datenschutzrechtlich eine zusätzliche, spezialgesetzliche Absicherung.

Im Hinblick auf den gestiegenen Bedarf an größeren Wohnungen wird die sogenannte Freimacherregelung vereinfacht. Sie findet nur noch bei Wohnungen Anwendung, deren Größe die angemessene Wohnungsgröße für den jeweiligen Haushalt überschreitet. Der weitere Anwendungsfall, der einen Wohnungsbezug auch zuließ, wenn eine besonders günstige Wohnung freigemacht wurde, entfällt, denn die Praxis zeigte, dass die Handhabung dieser Regelung mit hohen Unsicherheiten behaftet war. Entscheidend war nicht nur die Nettokaltmiete pro Quadratmeter, sondern auch eine wertende Betrachtung, ob Ausstattung und Lage der Wohnungen vergleichbar waren. Anderenfalls war ein Rechnen mit Zu- und Abschlägen geboten. Diese aufwändige Prüfung führte dazu, dass die Regelung kaum in Anspruch genommen wurde, zumal der Wohnungstausch nicht einforderbar war. Konsequenterweise ist es daher, die Regelung komplett entfallen zu lassen und dadurch das Gesetz übersichtlicher zu gestalten sowie kommunale Behörden zu entlasten.

Zu Buchstabe b:

Absatz 6 wird neu gefasst. Es entfällt die bisherige Anerkennung der Gleichwertigkeit von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II oder § 29 SGB XII und für Wohngeldleistungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 WoGG. In der Praxis hat sich gezeigt, dass eine Überprüfung der Voraussetzungen der Wohnberechtigung (wer gehört zum Haushalt im Sinne von § 8 Absatz 5? Welche Wohnungsgröße darf berechtigterweise bezogen werden?) durch den Vermieter allein auf Grundlage der vorliegenden Leistungsbescheide nicht zweifelsfrei vollzogen werden konnten. Die Leistungsbescheide enthalten dazu - anders als die Wohnberechtigungsscheine - keine Angaben. Unbefriedigend war ebenfalls, dass aktuelle Wohngeldbescheide erst nach Anmietung einer Wohnung erteilt werden können, ein Wohnberechtigungsschein aber vor Anmietung einer Wohnung vorgelegt werden muss. Wohnungssuchende konnten daher nur den bisherigen, noch gültigen Wohngeldbescheid bei Anmietung der neuen Wohnung vorlegen, der dann aber unter anderen Voraussetzungen ausgestellt worden war. Diese Unzulänglichkeiten der Regelung hätte man noch in Kauf nehmen können, wenn tatsächlich eine erhebliche Verwaltungsvereinfachung erreicht worden wäre, so wie es sich der Gesetzgeber des SHWoFG ursprünglich vorgestellt hatte. Eine Umfrage bei den zuständigen Behörden zeigte allerdings, dass diese Regelung ein Schattendasein führt und mehr Probleme aufwirft, als Erleichterung schafft. Ihre Aufhebung ist daher folgerichtig. Einzig im Rahmen der Sanktionierung von Verstößen gegen das SHWoFG sollte dem Vorliegen eines Leistungsbescheides noch Relevanz beigemessen werden: Fällt im Rahmen einer Kontrolle auf, dass dem Mieterhaushalt der Wohnberechtigungsschein fehlt, aber Leistungsbescheide nach § 22 SGB II oder § 29 SGB XII und für Wohngeldleistungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 WoGG vorliegen, sollte aus Billigkeitsgründen auf eine Sanktionierung verzichtet werden.

Um eine Vermietung an die Zielgruppe des SHWoFG sicherzustellen und um bestehende Rechtsunsicherheiten zu beseitigen, wird mit der Gesetzesänderung ausdrücklich geregelt, dass bei jedem Umzug aus einer geförderten Wohnung in eine andere geförderte Wohnung ein neuer Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Hierdurch können auch während der Gültigkeitsdauer eines Wohnberechtigungsscheins mögliche Änderungen, die einen Einfluss auf die Wohnberechtigung haben, genauer überprüft werden. Die zweckentsprechende Vermietung an aktuell Wohnberechtigte wird in diesem Zusammenhang höher bewertet als die Belastung durch das Verfahren. Die Regelung gilt allerdings nur für die Anmietung einer kompletten Wohnung, sie bezieht sich schon dem Wortlaut nach nicht auf die Fälle einer zimmerweisen Untervermietung, bei der die Wechsel deutlich schneller erfolgen können.

Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 11 - Belegungsbindung und -rechte):**Zu Buchstabe a:**

Die Regelungen in Absatz 1 sollen sicherstellen, dass die Zweckbestimmungen der geförderten Wohnungen auch eingehalten werden. Um die Überwachung zu erleichtern, hat die Vermieterin bzw. der Vermieter unaufgefordert die Wohnberechtigungsscheine an die zuständige Stelle zu übersenden, die regelmäßig auch das Wohnungskataster führt. Bisher sind diese Pflichten über die Verwaltungsbestimmungen

zum SHWoFG und/oder die Förderzusagen den Verfügungsberechtigten auferlegt. Die Aufnahme in das Gesetz soll ihnen mehr Gewicht verleihen. Verstöße des Verfügungsberechtigten bzw. Hauptmieters sind über § 18 Absatz 1 und 2 sanktionsbewehrt.

Im Ausnahmefall einer Untervermietung der gesamten Wohnung nach Absatz 5 Satz 1, die in der Regel an juristische Personen erfolgt, entfällt naturgemäß die Wohnberechtigung des Hauptmieters, da der Fokus auf den unterstützungsbedürftigen Personen liegt, die die Wohnung tatsächlich nutzen werden. Hier ist anstelle des Vermietenden der Hauptmieter/die Hauptmieterin in der Pflicht, den Nachweis zu erbringen, dass gemäß der vorgelegten und genehmigten Konzeption die Überlassung der Wohnung an Wohnberechtigte stattfindet.

Erfolgt die Vermietung der Wohnung nach Ausübung eines Besetzungs- oder Benennungsrechtes, ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines entbehrlich, denn die zuständige Behörde darf nur wohnberechtigte Haushalte benennen.

Zu Buchstabe b:

Die Zulässigkeit der Untervermietung einer sozialgebundenen Wohnung hat in der Praxis wiederholt Fragen aufgeworfen. Während das frühere Wohnungsbindungsgesetz des Bundes noch ausdrücklich in § 21 WoBindG die Untervermietung regelte, enthielten das nachfolgende Wohnraumförderungsgesetz sowie das SHWoFG dazu keine spezialgesetzliche Aussage mehr. Es war das allgemeine Mietrecht des BGB zu beachten, außerdem enthielten untergesetzliche Bestimmungen Ausführungen zur Zwischenvermietung an juristische Personen (vgl. 5.1.1 Absatz 3 VB-SHWoFG). Die Ergänzung im SHWoFG sorgt für klare Rahmenbedingungen bei der Untervermietung und schränkt die Zulässigkeit aus bindungsrechtlicher Sicht ein. Da im Fokus der sozialen Wohnraumförderung die Versorgung einkommensschwacher Haushalte steht, kommt eine Untervermietung einer kompletten Wohnung nur in Ausnahmefällen in Betracht. Sie kann z.B. konzeptionell angelegt sein, wenn soziale Träger Wohnprojekte in Form von Haupt- und Untermietverhältnis anbieten. Der besondere Wohnungsbedarf ist nicht gleichzusetzen mit einem dringenden Wohnungsbedarf. Stattdessen ist der Begriff weiter gefasst und umfasst auch Wohnprojekte/ Wohnformen mit einer inhaltlichen Ausrichtung und ggf. zugeschnitten auf eine bestimmte Zielgruppe. Daneben sind auch Fälle denkbar, in denen Kommunen Wohnungen als Zwischenmieter für dringlich Wohnungssuchende anmieten. Diese Konstellationen sollen weiterhin zulässig sein. Auch das BGB sieht seit der Mietrechtsnovelle 2019 einen besonderen Schutz solcher Mietverhältnisse vor und erweitert die Rechte der Untermieter gemäß § 578 Absatz 3 BGB.

Eine evtl. auch nur vorübergehende Vermietung der gesamten Wohnung durch private Wohnberechtigte würde dagegen die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Vermietung erheblich erschweren. Während die Hauptmieter mit ihrem Wohnberechtigungsschein im Wohnungskataster der jeweiligen Gemeinde erfasst sind, gilt das für die Untermieter nicht mehr, hier ist der Wohnberechtigungsschein nur auf Verlangen der zuständigen Stelle vorzulegen. Entfällt daher für den wohnberechtigten Haushalt der Bedarf an der Wohnung, wird er sie räumen müssen, damit sie unmittelbar wieder an einen anderen, wohnberechtigten Haushalt vermietet werden kann. Es ist ihm nicht gestattet, sie zur Überbrückung vielleicht eines längeren Wohnort-

wechsels eigenständig zu vermieten, um dann bei Rückkehr wieder darauf zugreifen zu können.

Bleibt zumindest ein Teil der Haushaltmitglieder in der Wohnung und stehen nur einzelne freie Räume zur Verfügung, darf an Wohnberechtigte untervermietet werden. Hier ist davon auszugehen, dass ein Verbot eher zum Leerstand von Räumen führen würde, als dass der Mieterhaushalt die Wohnung verlässt. Erfahrungsgemäß überwiegt die Verwurzelung im Quartier und in der Nachbarschaft. Voraussetzung ist allerdings, dass sich der Hauptmieter die Wohnberechtigung nachweisen lässt und die Mietbindung beachtet. Damit kann insbesondere für Studenten günstiger Wohnraum bereitgestellt werden. Auch die Modelle „Wohnen gegen Hilfe“ werden auf diese Weise unterstützt. Die Wohnberechtigungsscheine von Untermietern sollen nicht automatisch an die zuständigen Stellen übersandt, sondern bei deren Kontrollen nur auf Nachfrage vorgelegt werden. Eine weiterreichende Erfassungspflicht würde zu einem zu hohen Pflegeaufwand auf Seiten der Kommunen führen, die das Kataster jeweils entsprechend aktualisieren müssten. Dies gilt umso mehr, je kürzer das Untermietverhältnis angelegt ist.

Soll mit der oder dem neu Hinzuziehenden ein gemeinsamer Haushalt begründet werden, entfällt die Beschränkung auf Wohnberechtigte. Möglicherweise handelt es sich hier nicht einmal um einen Fall der Untervermietung: Die Aufnahme von nahen Familienangehörigen (Ehegatte, Kinder, Eltern) in die Wohnung stellt keine Untervermietung dar und ist daher auch nicht gegenüber dem Vermieter erlaubnispflichtig (vgl. BayObLG GE 97, 1463). Auch wenn sonstige, dem Mieter nahestehende Personen einziehen und es sich nicht nur um eine reine Wirtschaftsgemeinschaft handelt, gibt es keine Beschränkung, denn hier steht die persönliche Lebensentscheidung im Vordergrund.

Die Regelung im SHWoFG beleuchtet nur die bindungsrechtlichen Voraussetzungen einer Untervermietung. Die mietrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die in der Regel notwendige Erlaubnis der Untervermietung durch den Vermieter oder die Vermieterin bleiben unberührt (vgl. § 553 Absatz 1 BGB).

Die Mietbindung hat auch ein Hauptmieter zu beachten. Er kann keine höhere Miete verlangen, als er selber dem Vermieter im Rahmen der Bestimmungen zur höchstzulässigen Miete nach § 12 SHWoFG schuldet. Auch der Vermieter bleibt hieran gebunden – das SHWoFG gibt keinen Spielraum für ein Heraufsetzen der Miete aufgrund der Untervermietung.

Zu Artikel 1 Nummer 4 (§ 15 - Mitteilungspflichten und Sicherung der Zweckbestimmung):

Die gesetzlichen Änderungen im Bereich der Mitteilungspflichten dienen vorrangig dazu, dem neuen Datenschutzrecht Rechnung zu tragen und die Zweckbestimmung der Wohnungen noch umfassender abzusichern.

Zu Buchstabe a:

Die Reduzierung der Begriffe des Erhebens, Verarbeitens und Nutzens auf das Wort „Verarbeiten“ hat nur redaktionelle Bedeutung und geht auf die Begrifflichkeit der Datenschutzgrundverordnung ein. Die Anpassung der Terminologie erfolgt gemäß den Begriffsbestimmungen des Artikels 4 Verordnung (EU) 2016/679.

Weiterhin soll der Begriff des Wohnungskatasters, der in den untergesetzlichen Regelungen ausführlich beschrieben ist, unmittelbar über das SHWoFG eine Legaldefinition erhalten. Zugleich ist es wichtig, dass die Kommunen eine gute Unterstützung durch das Gesetz bei der Pflege des Wohnungskatasters erfahren. Daher wird ausdrücklich im Gesetz aufgenommen, dass das Auskunftsrecht auch beinhaltet, dass vorhandene Nachweise zur Wohnberechtigung den Kommunen vorzulegen sind (vgl. auch die ausdrückliche Benachrichtigungspflicht nach Überlassung der Wohnung in § 11 Absatz 1 Satz 2-neu). Bislang ergab sich die Verpflichtung lediglich aus der Förderzusage bzw. den untergesetzlichen Ausführungsbestimmungen.

Zu Buchstabe b:

In Absatz 3 wird bzgl. der Bindungen eine kritische Situation beschrieben, nämlich der Fall der Veräußerung der Wohnungen. Werden die Bindungen entgegen den Bestimmungen der Förderzusage nicht hinreichend gegenüber dem Rechtsnachfolger kommuniziert oder der Investitionsbank Schleswig-Holstein als zuständiger Stelle mitgeteilt, leidet die Durchsetzbarkeit der Bindungen. Neue Eigentümer berufen sich vereinzelt darauf, irrtümlich von einer freien Vermietbarkeit ausgegangen zu sein; fallen bei Kontrollen Missstände auf, müssen die aktuellen Verfügungsberechtigten und richtigen Ansprechpartner erst recherchiert werden. Die derzeitige Formulierung des Gesetzestextes könnte derzeit missverständlich interpretiert und auf den Fall bezogen werden, dass kumulativ eine Veräußerung sowie die Begründung von Wohneigentum erforderlich sind, um die Mitteilungspflicht auszulösen. Selbst wenn daher Kommentierungen des Gesetzes und untergesetzliche Regelungen einschließlich der Förderzusage den Umfang der Informationspflicht deutlich machen, sollte auch der Gesetzeswortlaut hier noch eindeutiger sein. Das Wort „und“ wird daher durch das Wort „oder“ ersetzt.

Zu Buchstabe c:

Die Ergänzung dient ebenso wie die Ergänzung in Absatz 1 der Unterstützung der katasterführenden Stelle. Vermieterinnen und Vermieter sind per Gesetz aufgefordert, Wohnberechtigungsscheine der zuständigen Stelle vorzulegen, ohne die sie in der Regel keine Wohnung überlassen dürfen (§ 11 Absatz 1). Außerdem wird ein eigenständiges gesetzliches Auskunftsrecht der Investitionsbank Schleswig-Holstein als Fördermittelgeberin geschaffen. Die Investitionsbank kann dabei je nach Sachverhalt und Zweckmäßigkeit sowohl mündliche als auch schriftlich Auskünfte verlangen. Dies erleichtert Kontrollen zur zweckentsprechenden Verwendung der Mittel durch die IB.SH, die sie neben den Kommunen in eigener Zuständigkeit durchführt.

Zu Buchstabe d:

Die Regelung hat vorrangig deklaratorische Bedeutung, denn auch ohne sie entspricht es allgemeinem Verwaltungsrecht, dass die Vollziehung der von der zuständigen Stelle erlassenen Anordnungen im Wege des Verwaltungszwanges erfolgen kann. Die Erfahrungen der Praxis zeigen jedoch, dass eine entsprechende gesetzliche Klarstellung zur Verfahrenssicherheit beitragen kann. Von der Regelung umfasst sind alle Vollstreckungsarten der Vollstreckung nach dem Landesverwaltungsgesetz Schleswig-Holstein als einschlägiger Rechtsgrundlage. Dies gilt sowohl für die Vollstreckung von Geldforderungen (§§ 285 ff. LVwG) als auch den Verwaltungszwang zur Erzwingung von Handlungen, Duldungen und Unterlassungen (§§ 228 ff. LVwG). Die Vollstreckung setzt einen Verwaltungsakt voraus, dessen Rechtsgrundlage im SHWoFG liegt (z.B. Anordnung einer Auskunftserteilung oder Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines); die Regelung in Absatz 9 stellt keine eigenständige Rechtsgrundlage für den vollstreckbaren Verwaltungsakt dar.

Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 16 – Überleitungsvorschrift):

Die Überleitungsvorschrift des SHWoFG, die den Wohnungsaltbestand betrifft (Förderung vor 1.7.2009), enthält in Absatz 7 eine eigenständige Regelung zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Sie lehnte sich bislang an das zum Zeitpunkt des Erlasses des SHWoFG geltende Mietrecht des BGB an. Demzufolge konnte eine Modernisierungumlage in Höhe von 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangt und die Jahresmiete entsprechend angehoben werden – vorausgesetzt, der Mieter bzw. die Mieterin stimmte einer entsprechenden Vereinbarung zu. Anderenfalls war nur eine Erhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig (Absatz 7 letzter Satz).

Der aktuelle Gesetzesentwurf sieht eine noch stärkere Anlehnung an das BGB in Form einer dynamischen Verweisung vor. Die zusätzlichen mieterschützenden Regelungen, die mit der Mietrechtsnovelle von 2019 in das BGB aufgenommen wurden, kommen damit automatisch auch den Wohnberechtigten im Sozialwohnungsbestand zugute. Falls weitere Regulierungen des Modernisierungsrechtes eingeführt werden, gelten sie zukünftig unmittelbar auch für den Altbestand. Als zusätzlicher Deckel bleibt die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete bestehen. Er kann nur überwunden werden, wenn der Mieter sich im Rahmen einer Vereinbarung zu einer höheren Mietzahlung verpflichtet, beispielsweise, weil er ein besonderes Interesse an der Wohnwertverbesserung hat.

Zu Artikel 1 Nummer 6 (§ 18 - Verstöße und Ordnungswidrigkeiten):

Der Gesetzesentwurf sieht sowohl eine Erweiterung der Sanktionsmöglichkeiten als auch deren Flexibilisierung vor.

Zu Buchstabe a:

In den Katalog der Verstöße, die Geldleistungen nach sich ziehen können, werden Verstöße gegen die unter § 15 Absatz 4 neu formulierten Mitteilungspflichten aufgenommen. Sie entsprechen in ihrer Wertigkeit den bereits enthaltenen und ebenfalls

sanktionsbewehrten Versäumnissen bei Mitwirkungspflichten des Verfügungsberechtigten, die die Durchsetzung der Sozialbindungen absichern sollen.

Der Gesetzgeber hatte bislang vorrangig die Sanktionierung mithilfe eines Geldleistungsbescheides vor Augen, der den Subventionswert der verfehlten oder gefährdeten Förderung berücksichtigte und nach Wohnwert und Schwere des Verstoßes die Geldleistung in Form eines Verwaltungsaktes festsetzte. Diese Möglichkeit soll um das Instrument eines Ausgleichsvertrages ergänzt werden. Der Vertrag ersetzt keine Aufklärung des Sachverhaltes, denn wie beim Leistungsbescheid ist zu errechnen, in welcher Höhe ein Ausgleich für den verlorenen Subventionswert gezahlt werden müsste. Dabei sind zunächst die Regelsätze zugrunde zu legen, die in den Verwaltungsbestimmungen zum SHWoFG festgesetzt wurden, sie müssen noch einer Billigkeitsprüfung im Einzelfall unterworfen werden.

Der Spielraum für die zuständige Behörde, d.h. die Belegenheitskommune, und den Verfügungsberechtigten eröffnet sich auf der zweiten Stufe, bei den Sanktionsmöglichkeiten. Anders als Geldleistungen, die gem. § 3 Absatz 2 unmittelbar in das Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung fließen, können vertraglich auch andere Gegenleistungen festgesetzt werden, die vor Ort eine Verbesserung der Wohnsituation bewirken und ausdrücklich vom Gesetzeszweck erfasst sind (vgl. § 10 Absatz 2). Sie können ganz oder teilweise an die Stelle von Geldleistungen treten. Die Regelung beider sich dann ergänzender Leistungsformen (Geldleistungen und sonstiger Leistungen nach § 10 Absatz 2) in einem Vertrag ist möglich und aus Gründen der Verfahrenssicherheit und Transparenz sinnvoll.

Wie bei einem Geldleistungsbescheid wird ein vollumfänglicher Wertersatz erreicht, um die verfehlte Förderung auszugleichen. Dieses ist schon aus beihilferechtlichen Gründen ein zwingendes Gebot. Um dessen Einhaltung rechnerisch abzusichern und damit dem Äquivalenzprinzip zu entsprechen, sieht das Gesetz eine Mitwirkung des Fördermittelgebers, also der IB.SH, vor. Der Ausgleichsvertrag bedarf einer abschließenden Genehmigung durch das für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums, das sich zuvor mit der Förderbank abgestimmt hat.

Durch die vertragliche Gestaltung kann der Bedarf an Leistungen der sozialen Wohnraumförderung vor Ort stärker berücksichtigt werden. Die Erfahrungen zeigen, dass die Absprachen zwischen Kommunen und Verfügungsberechtigten über wohnungswirtschaftliche Maßnahmen insgesamt zu einem besseren Verständnis der örtlichen Wohnungsprobleme führen und sich beide in einer gemeinsamen Verantwortung sehen, passende Angebote zu schaffen. Ausgleichsverträge bieten sich insbesondere dann an, wenn größere Bestände betroffen sind. Sie schaffen Rechtssicherheit bzgl. der Klärung einer ordnungsgemäßen Belegung und bieten ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. den Tausch falsch belegter gegen freie Wohnungen, die dann unmittelbar berechtigten Haushalten zur Verfügung gestellt werden können. Aus kommunaler Sicht bewirkt dieses mehr, als der bloße Rückfluss der Mittel in das Zweckvermögen. Es bietet den Kommunen Anreize zu verstärkten Kontrollen, was wiederum der Effizienz der sozialen Wohnraumförderung insgesamt zu Gute kommt.

Zu Buchstabe b:

Neben Geldleistungen können auch Bußgelder erhoben werden, wenn Verstöße gegen bestimmte Pflichten des SHWoFG vorliegen. Nach bisher geltendem Recht wurde von den Ordnungswidrigkeitstatbeständen aber kaum Gebrauch gemacht, da sie

den Nachweis eines Vorsatzes voraussetzen. So kann gem. § 10 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) als Ordnungswidrigkeit nur vorsätzliches Handeln geahndet werden, außer wenn das Gesetz fahrlässiges Handeln ausdrücklich mit Geldbuße bedroht. Der Tatbestand war also nur verwirklicht, wenn der Täter nachweislich seine Handlungspflichten kannte und einen Verstoß dagegen begehen wollte bzw. mindestens billigend in Kauf nahm (bedingter Vorsatz). Hier stießen die Behörden oft an Beweisschwierigkeiten, so dass einer Sanktionierung über § 18 Absatz 1 der Vorzug gegeben wurde. Die Sanktionsnorm nach Absatz 1 verlangt allgemein schuldhaftes Handeln, Vorsatz und Fahrlässigkeit sind also gleichermaßen mit einbezogen. Um zur Absicherung der Zweckbindungen des SHWoFG beide Vorgehensweisen zu eröffnen, soll die Praxistauglichkeit des Ordnungswidrigkeitentatbestandes verbessert und auch fahrlässiges Handeln bußgeldbewehrt sein. So wäre beispielsweise im Falle der Überlassung einer Sozialwohnung an nichtberechtigte Haushalte der Verfügungsberechtigte nur dann entlastet, wenn er bei hinreichender Sorgfalt nicht einmal hätte erkennen können, dass Bindungen auf der Wohnung liegen – beispielsweise, weil er als Rechtsnachfolger handelt, vom Rechtsvorgänger nicht unterrichtet wurde und keine Belastungen im Grundbuch ersichtlich sind.

Weiterhin erlangt der Bußgeldtatbestand dadurch eine eigenständige Bedeutung, dass er sich anders als bei der Festsetzung von Geldleistungen nicht nur an die oder den Verfügungsberechtigten richtet. Bußgeld wird stattdessen jedem angedroht, der zur Einhaltung der Bindungen verpflichtet ist. Auch hier ist es zwar in erster Linie der Verfügungsberechtigte, zugleich aber auch der Mieter, soweit ihn die Bindungen bei der Untervermietung treffen (vgl. § 18 Absatz 2 Nummer 4 – neu), auch ohne dem Verfügungsberechtigten gleichgestellt zu sein (vgl. § 11 Absatz 1 Satz 3, 2. HS - neu).

Zu Buchstabe c:

Der Gesetzentwurf sieht einen erweiterten Bußgeldrahmen vor, um angesichts zunehmend angespannter Wohnungsmärkte den Präventionszweck der Norm zu stärken und die Zweckbindungen als Schutzgut im allgemeinen Interesse auch durch Androhung von Sanktionen durchzusetzen. Die Höhe des Bußgeldes bemisst sich nach § 17 Absatz 3 OWiG nach der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit, der Schwere des Verstoßes im Einzelfall sowie ggf. den wirtschaftlichen Verhältnissen des Täters. Fahrlässiges Verhalten kann dabei nur mit der Hälfte des Höchstsatzes geahndet werden (§ 17 Absatz 2 OWiG). Grundsätzlich soll der durch den Verstoß erlangte wirtschaftliche Vorteil abgeschöpft werden. Liegt dieser oberhalb des gesetzlichen Bußgeldrahmens, darf dieser auch überschritten werden (§ 17 Absatz 4 OWiG).

Zudem bewirkt die Anhebung des Bußgeldrahmens eine Verlängerung der Verjährungsfristen nach § 31 OWiG. Dieses wirkt sich z.B. bei der Überlassung von Wohnungen an Nichtberechtigte aus (Nummer 1): Da hier nach dem Gesetzentwurf das Höchstmaß zukünftig oberhalb von 15.000 Euro liegt, verjährt ein Verstoß zukünftig erst nach drei Jahren anstelle von bislang zwei Jahren.

Zu Artikel 1 Nummer 7 (§ 19 - Experimentierklausel):

Durch Einfügen der Experimentierklausel werden Kooperationsverträge ermöglicht, die eine noch flexiblere und bedarfsgerechtere Wohnraumversorgung zum Ziel haben. Neu ist der Ansatz, auch belegte Förderwohnungen vorzeitig aus der Bindung zu entlassen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind und anschließend die Bindungen auf neue Wohnungen zum Schutz bedürftiger Mieterinnen und Mieter zu übertragen. Trotz dieser Öffnung ist der Gesetzgeber allerdings in der Pflicht, wesentliche Voraussetzungen einer solchen Vertragsgestaltung selbst zu regeln, insbesondere soweit Rechte der Mieterhaushalte betroffen sind. Daher gibt die Norm auf der einen Seite verbindliche Rahmenbedingungen vor, die landesweit Gültigkeit für sich beanspruchen. Auf der anderen Seite schafft sie Spielräume, um Erkenntnisse hinsichtlich der Geeignetheit von Wohnungsbeständen oder der Handhabbarkeit solcher komplexen Vertragsdurchführungen gewinnen zu können.

Einer gesetzlichen Regelung vorbehalten ist zunächst die Frage der maßgeblichen Einkommensüberschreitung. Die Verlagerung der Bindungen setzt voraus, dass der Mieterhaushalt der belegungsgebundenen Wohnung erheblich die Einkommensgrenzen verlassen hat. Die Höhe muss die Annahme rechtfertigen, dass die Überschreitung nicht nur vorübergehend ist. Als relevante Marge ist eine Überschreitung von mindestens 20 Prozent im Gesetz verankert. Dabei ist genau darauf zu achten, welcher Förderweg für die geprüfte Wohnung gilt („die jeweiligen Einkommensgrenzen“). Die Grenze des jeweiligen Förderweges muss dann um 20 Prozent überschritten sein.

Weiterhin muss aus Gründen des Datenschutzes die Verpflichtung der Mieterhaushalte, ihre Einkommensverhältnisse offen zu legen, durch den Gesetzgeber klar geregelt sein. Die Norm bietet daher die Grundlage für die Durchsetzung einer entsprechenden Auskunftspflicht. In der Durchführungsverordnung zum SHWoFG wird einheitlich geregelt werden, welche Stelle für die Einkommensüberprüfung verantwortlich sein wird. Eine maßgebliche Einkommensüberschreitung kann zur individuellen Einschränkung von Mieterrechten führen, was der Gesetzgeber ausdrücklich in Kauf nimmt: Verliert die Wohnung ihre Mietbindung, entfällt für die Mieterinnen und Mieter der Schutz aus § 12 – Höchstzulässige Miete. Dieser drittschützenden Bestimmung zufolge können sich die Mieterhaushalte unmittelbar auf die Förderzusage berufen, ihr entgegenstehende Regelungen im Mietvertrag sind per Gesetz unwirksam. Der Schutz der Förderzusage gilt aber nur, wenn die betroffene Wohnung ihr Bezugspunkt ist. Werden die Belegungs- und Mietbindungen zulässigerweise auf eine andere Wohnung übertragen, gilt für die ursprüngliche Wohnung das allgemeine Mietrecht des BGB, sie wird wie eine freifinanzierte Wohnung eingestuft.

Zug um Zug werden die Zweckbindungen anschließend einem berechtigten Haushalt zugutekommen. Hier lässt der Gesetzgeber den Vertragspartnern einen Spielraum, ob nur freie Wohnungen als Tauschwohnungen anerkannt werden oder ob es auch als sinnvoll angesehen wird, zwar ungebundene, aber mit Wohnberechtigten belegte Wohnungen den Mietbeschränkungen zu unterstellen. Dies würde in diesen Fällen regelmäßig zu Mietabsenkungen und reduzierten Mietsteigerungsmöglichkeiten führen. In jedem Fall würden Wohnberechtigte unmittelbar von den Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung profitieren. Haushalte, die aufgrund von Einkommenssteigerungen dagegen nicht mehr zur Zielgruppe des SHWoFG gehören, werden im Falle einer Mieterhöhung fortan aus eigener Kraft die Mieten des freifinanzierten Wohnungsmarktes aufbringen, zu denen ihre Wohnung dann zu rechnen ist.

Zu vergleichbaren vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten gibt es bereits positive praktische Erfahrungen, und zwar im sogenannten Potsdamer Modell der flexiblen Bindungen, das nun im Bundesland Brandenburg weiter ausgebaut werden soll. Dennoch besteht erheblicher Erprobungsbedarf für solche Modelle in Schleswig-Holstein, da die Förderbedingungen jeweils landesspezifisch ausgestaltet sind. Aus diesem Grunde wurde eine solche Vertragsgestaltung nicht sofort als gesetzliches Regelbeispiel eines Kooperationsvertrages nach § 6 SHWoFG formuliert, sondern zunächst als Experimentierklausel. Dabei sollen Erfahrungen zu verschiedenen Regelungsaspekten gesammelt werden, z.B. welche Wohnungsbestände sich als Vertragsgegenstand überhaupt anbieten. So könnten sich Einschränkungen empfehlen, wenn entweder der Gebäudestandard nicht mehr heutigen Anforderungen entspricht oder aufgrund förderrechtlicher Besonderheiten ohnehin Einkommensüberschreitungen zulässig sind wie in Sanierungsgebieten der Städtebauförderung. In letzterem Fall herrscht bereits eine hohe Flexibilität bei der Belegung der Wohnungen. Mit einer weiteren Flexibilisierung könnten Fördermittelgeber und Kommunen an die Grenzen der praktischen Handhabbarkeit und Kontrolle gelangen, so dass von der Einbeziehung solcher Wohnungsbestände ggf. abgesehen werden sollte. Weiterhin sollte durch den Kooperationsvertrag vereinbart werden, in welchen zeitlichen Abständen Mieterhaushalte zur Einkommensprüfung herangezogen werden. Für die Zukunft ist auch hier eine einheitliche Handhabung wünschenswert, die Erfahrungen werden zeigen, welche Zeiträume in der Sache sinnvoll und vom Verwaltungsaufwand beherrschbar sind.

Die Erprobung neuer Kooperationsmodelle wird vom zuständigen Ministerium begleitet. Der Abschluss entsprechender Verträge bedarf seiner Zustimmung. Dabei wird auch Wert auf eine aussagekräftige Evaluierung der Praxiserfahrungen gelegt werden, damit Erkenntnisse für eine Weiterentwicklung des Rechts der sozialen Wohnraumförderung gesammelt werden können.

Zu Artikel 2:

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.