

10.02.2009

## **Änderungsantrag**

**der Fraktionen von CDU und SPD  
zum Entwurf eines Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-  
Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz SHWoFG)**

**(Drs. 16/2134)**

Der Gesetzentwurf der Landesregierung wird wie folgt geändert:

### **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.

### **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 Wohnungsbau geltenden Vorschriften zur Auflage gemacht wurden.

#### **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.

#### **5. § 16 Abs. 5 wird wie folgt geändert:**

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

#### **6. § 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.

#### **7. § 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 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. § 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 Kapazitätsgrenze 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.“

#### **9. § 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.

gez.  
Wilfried Wengler  
und Fraktion

gez.  
Thomas Hölck  
und Fraktion