



Gesetzentwurf

der Landesregierung

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

Federführend: Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

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 SHWoFG ist seit dem 1. Juli 2009 in Kraft und im Jahre 2010 aufgrund einer Öffnung des Zweckvermögens Wohnraumförderung für die Krankenhausfinanzierung redaktionell angepasst worden. Die jetzige Änderung reagiert auf gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen, die eine Anpassung der Wohnraumförderung erforderlich machen. So gefährdet das massiv gesunkene Zinsniveau fast die Hälfte des Bestandes an geförderten Wohnungen. Gleichzeitig stellt die Zuwanderung nach Schleswig-Holstein insbesondere durch Flüchtlinge das Land vor große Herausforderungen, für die auch die Wohnraumförderung Lösungen anbieten kann. Die durch diese Entwicklung gestiegene Nachfrage nach gefördertem Wohnraum in Schleswig-Holstein zeigt, dass mit einer Erweiterung der Zielgruppen des Gesetzes und flexibleren Regelungen in der Förderung noch genauer auf den jeweiligen Bedarf eingegangen werden muss.

B. Lösung

Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen lassen sich in

- materielle Änderungen bezogen auf eine Erweiterung der Zielgruppen des Gesetzes,
- wirtschaftliche Alternativen zur gesetzlichen Zinsprogression für den Altbestand nach § 16 Absatz 1 und 2 SHWoFG sowie
- verfahrenstechnische Änderungen

gliedern.

Inhaltlich sieht der Gesetzentwurf vor, dass § 1 Absatz 5 SHWoFG, der die Zielgruppen des Gesetzes bezogen auf den Miet- und Genossenschaftswohnraum beschreibt, um die Zielgruppe „Personen in sozialen Notlagen“ erweitert wird. Damit fällt es leichter, das Wohnen von Flüchtlingen im Rahmen der sozialen

Wohnraumförderung zu unterstützen. § 2 Absatz 4 (neu) SHWoFG nimmt diesen Ansatz ebenfalls auf, indem das Land den Kommunen ausdrücklich eine Unterstützung bei der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen zusagt. Die Formulierung „Personen in sozialen Notlagen“ ermöglicht darüber hinaus, dass in vergleichbar dringlichen Fällen sich Strukturen im Rahmen der Wohnraumförderung schaffen ließen, die einen Ausweg aus besonderen Notlagen bieten (z.B. Förderung von Frauenhäusern). Das SHWoFG wird damit über die aktuelle Flüchtlingsproblematik hinaus als soziales Instrument im Bereich Wohnen ausgebaut.

In wirtschaftlicher Hinsicht bietet das Gesetz Alternativen zur gesetzlichen Zinsprogression bei Altbeständen, indem aufgrund einer Verordnungsermächtigung neue Darlehensbedingungen bestimmt werden können. Nehmen die Fördermitnehmer das darauf beruhende Angebot an, kann die Entwicklung, dass die Investoren angesichts niedriger Marktzinsen Förderkredite ablösen, gebremst und an der Förderung festgehalten werden. Derzeit gefährdet das mögliche und wirtschaftlich attraktive vorzeitige Ablösen der Kredite den Bestand von ca. 20.000 Sozialwohnungen, bei einem Gesamtbestand von ca. 46.000 geförderten Wohnungen (Stand 2016) bedeutet dieses eine mögliche Einbuße von rd. 40%.

Ergänzend sollen verschiedene verfahrensmäßige Änderungen die Umsetzung von Projekten erleichtern, die zweckgerichtete Mittelverwendung unterstützen und Missbrauch entgegenwirken.

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. Die beabsichtigte Sicherung der Bindungen bedeutet auch eine Siche-

zung der damit verbundenen Einnahmen der Investitionsbank Schleswig-Holstein – IB.SH.

Für die Kommunen entstehen keine zusätzlichen Kosten.

2. Verwaltungsaufwand

Durch den Vollzug des Gesetzes entsteht kein höherer Verwaltungsaufwand bei Kommunen oder Landesverwaltung.

3. Auswirkungen auf die private Wirtschaft

Der Wohnungswirtschaft profitiert von den erweiterten Fördermöglichkeiten und den neuen wirtschaftlichen Anreizen, die die Investitionsbereitschaft stärken können.

E. Länderübergreifende Zusammenarbeit

entfällt

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

Der Gesetzentwurf ist dem Präsidenten des Schleswig-Holsteinischen Landtages mit Schreiben vom 3. November 2015 übersandt worden.

G. Federführung

Die Federführung hat das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten 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 Artikel 17 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 789), wird wie folgt geändert:

1. § 1 Absatz 5 wird wie folgt geändert:

- a) Das Wort „und“ wird durch ein Komma ersetzt.
- b) Nach dem Wort „Behinderung“ werden die Worte „und Personen in sozialen Notlagen“ eingefügt.

2. In § 2 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Das Land unterstützt die Kommunen bei der Wohnraumversorgung von Personen in sozialen Notlagen, insbesondere von Flüchtlingen.“

3. In § 3 Absatz 1 werden nach der Angabe „(GVOBl. Schl.-H. S. 789),“ die Worte „Ressortbezeichnungen ersetzt durch Verordnung vom 4. April 2013 (GVOBl. Schl.-H. S. 143),“ angefügt.

4. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 4 werden folgende Sätze angefügt:

„Der Wohnberechtigungsschein kann in Abweichung von der Einkommensgrenze nach Absatz 2 oder der Verordnung aufgrund Absatz 3 Satz 2 erteilt werden, wenn die oder der Wohnungssuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die angemessene Wohnungsgröße übersteigt. Die Ausstellung des Wohnbe-

rechtigungsscheines ist zu versagen, wenn sie auch bei Einhaltung der nach Absatz 2 oder der Verordnung aufgrund Absatz 3 Satz 2 maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.“

b) In Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 werden die Worte „geändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2963)“ durch die Worte „zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)“ ersetzt.

5. In § 11 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Bei der Förderung besonderer Wohnformen oder Zielgruppen kann zur Erreichung des besonderen Förderzwecks von Absatz 1 abgewichen werden. Dies gilt insbesondere für Wohnraum für Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung Alleinerziehender, im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften. Die Sonderregelung ist in der Förderzusage zu bestimmen.“

6. § 16 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nummer 4 werden die Worte „zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)“ durch die Worte „zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474)“ ersetzt.

b) In Absatz 2 werden die Worte „zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 13 des Gesetzes vom 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748)“ durch die Worte „zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610)“ ersetzt.

c) Folgender Absatz 9a wird eingefügt:

„(9a) Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium kann abweichend von Absatz 9 durch Verordnung festlegen, mit welchen vertraglich zu vereinbarenden geänderten Darlehensbedingungen wirtschaftliche Vorteile, die sich aus der Verkürzung von Zweckbindungen nach Maßgabe von Absatz 3 und 4 ergeben, ebenfalls abgeschöpft werden können. Absatz 9 findet im Falle der vertraglichen Änderung der Darlehensbedingungen keine Anwendung. In der Verordnung sind insbesondere die angemessene Zins- und Tilgungshöhe während der Dauer der Zweckbindung, das Recht auf

Fortführung des Darlehens nach Ablauf der Zweckbindung einschließlich der Zins- und Tilgungshöhe, der Verzicht auf das Recht zur vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens sowie Verfahrensfragen zu regeln.“

d) In Absatz 12 werden nach der Angabe „Absatz 9“ ein Komma und die Angabe „Absatz 9a“ eingefügt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kiel,

Torsten Albig

Ministerpräsident

Stefan Studt

Minister für Inneres und
Bundesangelegenheiten

Begründung:**A. Allgemeiner Teil**

Das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz hat sich als Grundlage für soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein bewährt. Anpassungen sind allerdings erforderlich, da das seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens massiv gesunkene Zinsniveau das vorzeitige Ablösen von Krediten bei Altbeständen wirtschaftlich interessant macht. Unter Berücksichtigung der bindungsrechtlichen Nachwirkungszeit von 10 Jahren könnten damit bis 2025 20.000 Sozialwohnungen vorzeitig aus der Bindung fallen. Der vorliegende Gesetzentwurf bietet zu der gesetzlichen Zinsprogression bei Altbeständen von 0,75 Prozent im dreijährigen Rhythmus nach § 16 Abs. 9 Satz 1 SHWoFG eine wirtschaftliche Alternative an, die der Darlehensnehmer unter Fortsetzung der Bindung wählen kann (Optionsmodell).

Weiterhin zeigt der durch Zuwanderung sogar gestiegene Bedarf nach gefördertem Wohnraum in Schleswig-Holstein, dass mit einer Erweiterung der Zielgruppen des Gesetzes und flexibleren Regelungen in der Förderung und Belegungspraxis noch genauer auf die jeweilige Nachfrage eingegangen werden sollte. Verfahrenstechnisch korrespondiert diese erweiterte Zielsetzung mit der Zulassung von Ausnahmeregelungen bei der Wohnungsbelegung. Zur Unterstützung besonderer Wohnformen sollen Ausnahmen vom üblichen Verfahren ausdrücklich möglich sein und durch die Förderzusage konkretisiert werden (z.B. Sonderregelungen für bestimmte Wohnprojekte).

Schließlich zeigte die Praxis der sozialen Wohnraumförderung, dass weitere Verfahrenserleichterungen, flexiblere Belegungsvoraussetzungen und Klarstellungen im Gesetz hilfreich sind.

B. Besonderer Teil**Zu Artikel 1 Nummer 1:**

Klassischerweise richtet sich die soziale Wohnraumförderung an Haushalte, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens unterstützungsbedürftig sind. Eine angemessene

Versorgung mit Wohnraum kann aber auch aufgrund einer sozialen Notlage schwierig sein. Um eine Förderung auch unter diesem Aspekt anbieten zu können, werden bei der Aufzählung der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung auch Personen in sozialen Notlagen ausdrücklich genannt. Die Zugehörigkeit zur Zielgruppe führt nicht automatisch zur Bescheinigung einer Wohnberechtigung, die sich im Einzelnen nach den Regelungen des § 8 SHWoFG (Begünstigte Haushalte und Wohnberechtigungsschein) richtet. Die Ergänzung kann aber ermessenslenkend bei der Frage der Anerkennung eines Härtefalles unabhängig von der Einhaltung der Einkommensgrenze sein. Sie hat Auswirkungen auf die Beurteilung der Förderungswürdigkeit von Projekten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung oder bei der Anerkennung von Gegenleistungen nach Erhalt von Fördermitteln. Als Beispiel: Werden in einem Kooperationsvertrag vom Investor Gegenleistungen für Bindungserleichterungen verlangt, kann die Unterstützung von Personen in sozialen Notlagen ohne weiteres als Äquivalent anerkannt werden, da die Maßnahme ausdrücklich den Zielen der sozialen Wohnraumförderung dient. Aktuelle Relevanz hat dieses Thema bei Maßnahmen zur Unterbringung und nachbarschaftlichen Integration von Flüchtlingen.

Zu Artikel 1 Nummer 2:

Das Land bekennt sich zu seiner Verantwortung, die Kommunen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bei der Herrichtung und Beschaffung von Wohnraum insbesondere für Flüchtlinge zu unterstützen. Die Kommunen stehen aufgrund des schnellen Bevölkerungszuwachses vor großen Schwierigkeiten, ihrer Verpflichtung zur Daseinsvorsorge gerecht zu werden und die Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Das Gesetz enthält deshalb die Aufforderung an das Land, durch die Ausgestaltung der Wohnraumförderung im Kontext mit dem Zuzug von Flüchtlingen gezielte Hilfen anzubieten. Dieses kann beispielsweise durch eigene Förderprogramme oder die Einrichtung von Fördermittelkontingenten geschehen. Ein unmittelbarer Anspruch einzelner Kommunen auf Förderung entsteht allerdings nicht. Die Einzelförderung richtet sich wie stets in der Wohnraumförderung nach dem jeweiligen Programm und der Verfügbarkeit der Fördermittel (vgl. auch § 5 Absatz 3).

Zu Artikel 1 Nummer 4a:

Der Anspruch auf Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines wird in § 8 Absatz 4 Satz 3 (neu) ausnahmsweise erweitert, indem Personen selbst bei Überschreitung der Einkommensgrenze ein Wohnberechtigungsschein zugebilligt wird, wenn sie durch Bezug einer neuen Wohnung eine preiswertere oder größere geförderte Wohnung frei machen. Diese Konstellationen können beispielsweise entstehen, wenn ursprünglich Wohnberechtigte durch Mehrverdienst die Einkommensgrenzen nicht mehr einhalten oder zwischenzeitlich alleinstehend geworden sind. Falls sie auf eigene Initiative hin in eine günstigere Wohnung wechseln möchten, soll ihnen der Weg nicht versperrt werden, denn es liegt im Interesse der Wohnraumförderung, die Wohnungen entsprechend der Haushaltsgröße zu vergeben. Der Tauschwillige wird den ausnahmsweise gewährten Wohnberechtigungsschein nur für eine Wohnung erhalten können, die der für ihn maßgeblichen Wohnungsgröße entspricht. Auch muss die Größe der freizumachenden Wohnung die für den Betroffenen angemessene Größe übersteigen, der Tausch gleich großer Wohnungen z.B. zur Verbesserung der Wohnlage wird durch diese Regelung nicht zugelassen.

§ 8 Absatz 4 Satz 4 (neu) hat lediglich klarstellenden Charakter, denn schon jetzt leitet sich aus der Gesetzessystematik ab, dass bei Vorliegen von großem Vermögen die Beanspruchung eines Wohnberechtigungsscheines rechtsmissbräuchlich wäre. So ergibt sich aus dem Gesetzeszweck, dass nur Haushalte unterstützt werden, die sich nicht aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können und daher auf eine geförderte Wohnung angewiesen sind (§ 1 Abs. 2 SHWoFG). Ebenso zeigt die Gleichstellung mit Leistungsbescheiden nach dem Wohngeldrecht in § 8 Absatz 6 Satz 1 SHWoFG, dass auch in diesem Zusammenhang auf das Ausschließen einer missbräuchlichen Inanspruchnahme zu achten ist, die gem. § 21 Nr. 3 WoGG bei erheblichem Vermögen vorliegt. Ein weiterer Versagungsgrund stellt eine alsbaldige wesentliche Verbesserung der Einkommensverhältnisse eines oder mehrerer Haushaltsangehöriger dar. Die Ablehnung des Antrags auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines

gungsscheines ist bei Vorliegen dieser Voraussetzungen trotz Einhalten der Einkommensgrenzen geboten und steht nicht im Ermessen der ausstellenden Stelle.

Zu Artikel 1 Nummer 5:

Die Regelung lässt Abweichungen von dem in § 11 Absatz 1 SHWoFG formulierten Grundsatz zu, dass die Belegung nur unter Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines des Wohnungssuchenden an den Vermieter erfolgen darf. Sie hat zwei Zielrichtungen: Zum einen dient sie als Grundlage, um ausnahmsweise bei bestimmten Wohnformen auf die Vorlage von Wohnberechtigungsscheinen verzichten zu können und bereits die Zugehörigkeit zu einer Zielgruppe als wesentliches Merkmal der Unterstützungsbedürftigkeit zu erkennen. Voraussetzung ist, dass der Förderzweck entsprechend ausgerichtet ist und durch die inhaltlich am Zweck der Förderung vorgenommene Auswahl der Wohnungssuchenden besser erreicht werden kann (Beispiele: Studentenwohnheime/ Frauenhäuser/ Flüchtlingsprojekte). Zulässig sind auch Abweichungen bei der sonst üblichen Belegung von Wohnungen mit Haushalten unter Bescheinigung der damit verbundenen angemessenen Wohnfläche. Gerade bei Projekten, die der gegenseitigen Unterstützung Hilfebedürftiger dienen, ist es sinnvoll, Wohnungen auch mit bloßen Wirtschaftsgemeinschaften zu belegen, die nicht der Definition eines Haushaltes i.S.v. § 8 Absatz 5 SHWoFG entsprechen. Abweichungen von der Einhaltung der Einkommensgrenze sind hierbei nicht erforderlich, wohl aber Flexibilität bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche, die grundsätzlich auch durch den Wohnberechtigungsschein vorgegeben wird. Die Förderzusage darf hier Modifikationen zur Regelbelegung zulassen. Die auf die Personenzahl bezogenen Grundsätze zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche in der Förderung (Finanzierungsrichtlinien) und der Belegung (VB-SHWoFG) bleiben als Richtwerte maßgeblich (s.a. § 9 Absatz 1 SHWoFG) und sind im Rahmen der Förderzusage festzulegen.

Zum zweiten wird durch die Ausnahmeregelung deutlich, dass nicht nur natürliche Personen Mieter geförderter Objekte sein können, sondern z.B. auch Träger sozialer Einrichtungen, die besondere Wohnprojekte realisieren. Die Zwischenvermietung ist für die Praxis notwendig und wird schon genutzt, insbesondere bei Gruppen, deren

Zusammensetzung wechselt. Ein möglicher Widerspruch zur Regelung des Absatzes 1 soll durch die Einfügung von Absatz 1a aufgelöst werden.

Die Rechtssicherheit im Verfahren wird dadurch gewährleistet, dass die Förderzusage die Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Reichweite der Ausnahmen konkretisiert.

Zu Artikel 1 Nummer 6:

Zu Buchstabe c:

Die Regelung dient dem Erhalt von Zweckbindungen im Bestand. Alle Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums werden derzeit darauf ausgerichtet, eine gute Wohnraumversorgung sicherzustellen. Dazu gehören die Offensive des Landes für bezahlbares Wohnen ebenso wie Landesverordnungen zum Mieterschutz (Kapungsgrenzenverordnung, in Vorbereitung Mietpreisverordnung nach § 556d BGB) sowie eine aktive Liegenschaftspolitik durch Land und Kommunen. Ein Stützpfeiler der Wohnraumversorgung ist der Bestand von rd. 46.000 Sozialwohnungen (Stand 2016), die belegungs- und mietgebunden sind. Hier zeichnet sich aufgrund des massiv gesunkenen Zinsniveaus allerdings eine Entwicklung ab, der es gegenzusteuern gilt. Das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz hat zur bedarfsgerechten Ausgestaltung des Bestandes bis zu 80 Jahre währende Bindungen auf einen maximalen Zeitraum von 35 Jahren verkürzt und im Gegenzug die daraus entstehenden Subventionsvorteile durch eine Zinsprogression mit einer gesetzlich vorgegebenen Steigerungsrate von 0,75 Prozent im dreijährigen Rhythmus abgeschöpft. Diese starre Zinsprogression führt heute angesichts deutlich gesunkener Marktzinsen vielfach zu einem vorzeitigen Ablösen der Darlehen. Die Folgen für den Sozialwohnungsbestand ergeben sich aus § 16 Absatz 10 SHWoFG: Spätestens nach Ablauf von 10 Jahren nach dem Jahr der vollständigen Rückzahlung der Fördermittel enden die Bindungen. Im Fokus der neuen Regelung stehen daher die Wohnungen, deren Bindungen über das Jahr 2025 hinausreichen (bei möglicher Ablösung im Jahre 2015 unter Berücksichtigung der 10jährigen Nachwirkungsfrist aus der Bindung). Gefährdet ist der Bestand von ca. 20.000 geförderten Wohnungen, wie nachfolgende Übersicht zeigt:

| Anzahl WE mit Verkürzung der Zweckbindung | |
|---|---------------|
| Ende Zweckbindung | Anzahl WE |
| 2025 | 568 |
| 2026 | 2.093 |
| 2027 | 1.604 |
| 2028 | 2.730 |
| 2029 | 4.966 |
| 2030 | 2.719 |
| 2031 | 2.439 |
| 2032 | 1.548 |
| 2033 | 1.538 |
| 2034 | 329 |
| 2035 | 75 |
| 2036 | 124 |
| 2037 | 6 |
| Gesamtergebnis | 20.739 |

Den Darlehensnehmern sollen daher durch veränderte Darlehensbedingungen Alternativen angeboten werden, die auf der einen Seite dem beihilferechtlichen Äquivalenzprinzip Rechnung tragen, auf der anderen Seite wirtschaftlich interessant für die Investoren sind. Das Einfügen des Wortes „ebenfalls“ macht deutlich, dass der Gesetzgeber ein Optionsmodell schafft: Der Darlehensnehmer kann sich entscheiden, ob er es bei der gesetzlichen Zinsprogression in der jetzigen Ausgestaltung einschließlich der Ausnahme- und Härtefallregelungen des § 16 Abs. 9 Satz 5 SHWoFG belässt oder eine Vertragsanpassung nach Maßgabe der Verordnung vorzieht.

Um auf zukünftige Marktentwicklungen flexibel reagieren zu können, sollen die Darlehensbedingungen nicht gesetzlich fixiert werden. Stattdessen spricht Absatz 9a eine Verordnungsermächtigung zugunsten des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums aus. Bei der Bestimmung der Darlehenskonditionen im Rahmen des Verordnungserlasses werden die zukünftige Zins- und Tilgungshöhe, die mögliche Einschränkung des Rechts auf Sondertilgungen und Sonderkündigungen sowie der Verzicht auf Härtefallregelungen, die in Absatz 9a keine Erwähnung mehr finden, gegeneinander abgewogen.

Eine gesetzliche Ermächtigung muss Inhalt, Zweck und Ausmaß der zu erlassenden Verordnung vorgeben. Diese Voraussetzung ist erfüllt, da sowohl der Änderungsvertrag zum Darlehensvertrag als Instrument vorgegeben ist als auch die wesentlichen Regelungsgegenstände benannt werden. Die Verordnung – und damit auch der Än-

derungsvertrag zum Darlehensvertrag, der auf ihrer Grundlage geschlossen wird - hat sich ferner an dem Zweck eines ausgewogenen und beihilferechtlich zulässigen Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung zu orientieren. Aus diesem Grunde enthält Absatz 9a Satz 1 die Vorgabe, dass die Verordnung die durch das SHWoFG im Jahr 2009 erfolgte Verkürzung der Zweckbindungen berücksichtigt, um dementsprechend die dadurch entstehenden Vermögensvorteile abzuschöpfen.

Für das Zweckvermögen ist der Verzicht auf die bislang gesetzlich vorgesehenen Zinserhöhungen verkraftbar. Aus Sicht der Wohnraumförderung sind die Einbußen in Bezug zur Neuförderung zu setzen: Der Verzicht sichert den Bestand von bis zu 20.000 Wohnungen. Die Summe, die dafür einzusetzen ist, wäre nicht ausreichend, um durch Neuförderung Wohnraum in entsprechendem Umfang zu schaffen, so dass ein Festhalten an den Bindungen unter Inkaufnahme von Zinsverlusten für den Bestand insgesamt vorteilhafter ist.

Zu Buchstabe d:

Die Ergänzung stellt eine notwendige Folgeregelung aufgrund des Einfügens von Absatz 9a dar.

Zu Artikel 1 Nummer 3, 4b, 6a und b:

Aus Gründen der Rechtsklarheit wurden die Fundstellen aktualisiert.

Zu Artikel 2:

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.