



# HESSISCHER LANDTAG

26. 06. 2012

## **Dringlicher Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein Hessisches Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Hessisches Wohnraumförderungsgesetz - HessWoFG)**

### **A. Problem**

Der hessische Wohnungsmarkt gerät immer stärker in Schieflage. In den ländlichen Regionen besonders Nord- und Mittelhessens stehen Häuser und Wohnungen leer, während gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum vor allem im Rhein-Main-Gebiet zur Mangelware wird. Der letzte Wohnungsbericht der Landesregierung weist nach, dass der Anteil der hessischen Wohnungen mit Sozialbindung von 8,6 Prozent im Jahr 1990 auf nur noch 4,6 Prozent im Jahr 2009 zurückgegangen ist. In absoluten Zahlen sank die Zahl der Sozialwohnungen in diesem Zeitraum von über 200.000 auf nur noch rund 130.000. Schon heute steht fest, dass dieser Bestand weiter drastisch zurückgeht, denn bis 2025 laufen die Sozialbindungen von fast 50.000 Wohnungen aus. Dem stehen - trotz eines Rückgangs in den Neunzigerjahren - über 40.000 Haushalte gegenüber, die eine Sozialwohnung suchen. Davon entfallen etwa drei Viertel auf den Regierungsbezirk Darmstadt.

Die Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt zeigen, dass die Förderung von Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietbindungen weiterhin erforderlich ist. Dessen ungeachtet ging der Wohnungspolitik ein wichtiges Instrument verloren, als vor einem Jahr die Fehlbelegungsabgabe ersatzlos gestrichen wurde. Die Abgabe hat in den Kommunen mit Wohnungsmangel sichergestellt, dass die Subventionierung von Sozialwohnungen ausschließlich bedürftigen Mieterinnen und Mietern zugute kommt. Im Erhebungszeitraum von drei Jahren standen den Kommunen durch die Abgabe rund 50 Mio. € für den Bau neuer Sozialwohnungen zur Verfügung.

Nachdem im Zuge der Föderalismusreform die Aufgabe der Wohnungsbauförderung auf die Länder übertragen wurde, ist - auch durch die Streichung der Fehlbelegungsabgabe - die Notwendigkeit gewachsen, dafür eine neue und tragfähige gesetzliche Grundlage für Hessen zu schaffen.

### **B. Lösung**

Das vorgelegte hessische Wohnraumförderungsgesetz regelt die Förderung von Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietbindungen, wobei es sich ausdrücklich auf die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit niedrigerem Einkommen konzentriert. Bewährte Regelungen aus dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes vom 13. September 2001 werden übernommen und den aktuellen Bedürfnissen in Hessen angepasst.

Insbesondere wird die Fehlsubventionierung im sozialen Wohnungsbau dadurch unterbunden, dass das Instrument der Fehlbelegungsabgabe in Kommunen mit Wohnungsmangel wieder angewendet werden kann. Darüber hinaus kommt im Rahmen der Energiewende der energetischen Sanierung große Bedeutung zu. Deshalb wird Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung, die zugleich die energeti-

sche Sanierung des Wohnungsbestandes zum Ziel haben, ein Vorrang eingeräumt. Zudem wird im Gesetz ausdrücklich verankert, dass sich das Land zur sozialen Wohnraumförderung auch an Wohnungsgesellschaften beteiligt, die neben wirtschaftlichen Zielen einem sozialen Auftrag verpflichtet sind.

**C. Befristung**

Das Gesetz regelt ein bisher schon bewährtes Verwaltungsverfahren und kann deshalb ohne lange Übergangsfristen zu Beginn des nächsten Kalenderjahres in Kraft treten. Ein Außerkrafttreten des Gesetzes mit Ablauf von fünf oder acht Jahren ist sachlich nicht gerechtfertigt. Da ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln ausdrücklich ausgeschlossen ist, hängt die Durchführung der sozialen Wohnraumförderung allein davon ab, dass entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt werden. Bei Wegfall solcher Mittel ist eine Aufhebung des Gesetzes nicht erforderlich. Da die Belegungs- und Mietbindungen aber auch bei einer Einstellung der Förderung noch einzuhalten sind, muss das Gesetz weiterhin Geltung behalten.

**D. Alternativen**

Keine.

**E. Finanzielle Auswirkungen**

Das Gesetz sieht vor, dass Fehlförderungen in Kommunen mit Wohnungsmangel durch eine Fehlbelegungsabgabe ausgeglichen werden. Damit erzielen die betroffenen Kommunen zusätzliche zweckgebundene Einnahmen für den sozialen Wohnungsbau. (Vor ihrer Abschaffung hat die Fehlbelegungsabgabe im letzten Erhebungszeitraum von drei Jahren zu einem Aufkommen von rund 50 Mio. € geführt.)

**F. Unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Chancengleichheit von Frauen und Männern**

Keine.

**G. Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen**

Den Belangen der Behinderten und Älteren wird durch eine besondere Förderung von barrierefreiem Wohnraum entsprochen.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Hessisches Gesetz  
über die soziale Wohnraumförderung  
(Hessisches Wohnraumförderungsgesetz - HessWoFG)**

Vom

**Inhaltsübersicht**

- § 1 Soziale Wohnraumförderung als Staatsaufgabe, Zweck und Zielgruppe
- § 2 Fördergegenstände und Fördermittel
- § 3 Durchführung der Aufgaben und Zuständigkeiten
- § 4 Bauland, sonstige Rahmenbedingungen
- § 5 Anforderungen an die Förderung
- § 6 Fördergrundsätze
- § 7 Förderung von Mietwohnraum
- § 8 Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes
- § 9 Einkommensgrenzen
- § 10 Wohnungsgrößen
- § 11 Förderempfänger
- § 12 Bevorzugung von Maßnahmen, zusätzliche Förderung
- § 13 Förderzusage
- § 14 Zweck, Beteiligte
- § 15 Gegenstände des Kooperationsvertrags
- § 16 Wohnungsbau, Modernisierung
- § 17 Wohnraum
- § 18 Haushaltsangehörige
- § 19 Wohngemeinschaften
- § 20 Gesamteinkommen
- § 21 Begriff des Jahreseinkommens
- § 22 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens
- § 23 Pauschaler Abzug
- § 24 Frei- und Abzugsbeträge
- § 25 Belegungs- und Mietbindungen
- § 26 Gegenstände und Arten der Belegungsrechte
- § 27 Wohnberechtigungsschein, Sicherung der Belegungsrechte
- § 28 Bestimmung und Sicherung der höchstzulässigen Miete
- § 29 Dauer der Belegungs- und Mietbindungen
- § 30 Freistellung von Belegungsbindungen
- § 31 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen
- § 32 Sonstige Vorschriften der Sicherung
- § 33 Geldleistung bei Gesetzesverstößen
- § 34 Grundlagen der Ausgleichszahlung
- § 35 Einkommensermittlung und Einkommensnachweis
- § 36 Höhe der Ausgleichszahlung und Leistungszeitraum
- § 37 Wegfall und Minderung der Ausgleichszahlung
- § 38 Bußgeldvorschriften
- § 39 Inkrafttreten

§ 1

Soziale Wohnraumförderung als Staatsaufgabe, Zweck und Zielgruppe

(1) Die Unterstützung von Haushalten, die bei der Versorgung mit ausreichendem Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen der Hilfe bedürfen, ist eine Aufgabe staatlicher Daseinsvorsorge und zählt zum Kernbereich der Staatsaufgaben. Das Land fördert die Bereitstellung von Wohnungen, die Belegungs- und Mietbindungen unterliegen, und beteiligt sich an Wohnungs-

gesellschaften, die neben wirtschaftlichen Zielen einem sozialen Auftrag verpflichtet sind.

(2) Dieses Gesetz regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum in Hessen.

(3) Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Unter diesen Voraussetzungen unterstützt die Förderung von Mietwohnraum insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen.

## § 2

### Fördergegenstände und Fördermittel

(1) Fördergegenstände sind:

1. Wohnungsbau, einschließlich des Ausbaus und Umbaus bestehender Gebäude zu Wohnzwecken,
2. Modernisierung von Wohnraum,
3. Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und
4. Erwerb bestehenden Wohnraums,

wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen erfolgt.

(2) Die Förderung erfolgt durch

1. Gewährung von Fördermitteln, die aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen als Darlehen zu Vorzugsbedingungen, auch zur nachstelligen Finanzierung, oder als Zuschüsse bereitgestellt werden,
2. Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie
3. Bereitstellung von verbilligtem Bauland und
4. Vergabe von Baugrundstücken im Wege des Erbbaurechts.

## § 3

### Durchführung der Aufgaben und Zuständigkeiten

(1) Land, Gemeinden und Gemeindeverbände wirken nach Maßgabe dieses Gesetzes bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen.

(2) Zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Stelle, die nach Landesrecht zuständig ist oder von der Landesregierung in sonstiger Weise bestimmt wird.

(3) Das Land soll bei der sozialen Wohnraumförderung die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden und Gemeindeverbände berücksichtigen; dies gilt insbesondere, wenn sich eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Förderung beteiligt. Das Land kann bei seiner Förderung ein von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband beschlossenes Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung (Kommunales Wohnraumversorgungskonzept) zugrunde legen. Vorhaben in Gemeinden mit einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept sollen bei der Vergabe von Fördermitteln vorrangig berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Unterstützung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums durch Vergabe von Erbbaurechten vorgesehen ist.

(4) Gemeinden und Gemeindeverbände können mit eigenen Mitteln eine Förderung nach diesem Gesetz und den hierzu erlassenen landesrechtlichen Vorschriften durchführen, soweit nicht im Übrigen Landesrecht entgegensteht.

## § 4

## Bauland, sonstige Rahmenbedingungen

- (1) Land, Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen sollen in ausreichendem Umfang geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Anforderungen des kosten- und flächensparenden Bauens zu Eigentum oder in Erbbaurecht überlassen.
- (2) Die Gemeinden sollen im Rahmen der Gesetze dafür Sorge tragen, dass für den Wohnungsbau erforderliche Grundstücke bebaut und erforderliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Dabei soll auf die Anforderungen des kosten- und flächensparenden Bauens geachtet werden.
- (3) Die Gemeinden sollen Bauwillige, die ein Baugrundstück erwerben wollen, beraten und unterstützen.
- (4) Aus den Abs. 1 bis 3 können Ansprüche nicht hergeleitet werden.

## § 5

## Anforderungen an die Förderung

- (1) Die soziale Wohnraumförderung wird nach diesem Gesetz und hierzu erlassenen Vorschriften des Landes durchgeführt.
- (2) Die in den §§ 6 bis 8, 10 und 12 bezeichneten Grundsätze sind bei Entscheidungen, die zur Förderung ergehen, in der Abwägung und bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

## § 6

## Fördergrundsätze

Die soziale Wohnraumförderung ist einer Wohnraumversorgung verpflichtet, die die wirtschaftlichen und sozialen Erfordernisse mit der Erhaltung der Umwelt in Einklang bringt. Bei der Förderung sind zu berücksichtigen:

1. die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen, die erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Förderempfängers sowie die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises;
2. der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Erreichung der Ziele und Zwecke der sozialen Wohnraumförderung;
3. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen;
4. die Schaffung und Erhaltung ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse, die funktional sinnvolle Zuordnung der Wohnbereiche zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur (Nutzungsmischung) sowie die ausreichende Anbindung des zu fördernden Wohnraums an den öffentlichen Personennahverkehr;
5. die Nutzung des Wohnungs- und Gebäudebestandes für die Wohnraumversorgung;
6. die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums im Fall der Förderung der Modernisierung;
7. die Anforderungen des kostensparenden Bauens, insbesondere durch
  - a) die Begrenzung der Förderung auf einen bestimmten Betrag (Förderpauschale),
  - b) die Festlegung von Kostenobergrenzen, deren Überschreitung eine Förderung ausschließt, oder
  - c) die Vergabe von Fördermitteln im Rahmen von Wettbewerbsverfahren;
8. die Anforderungen des barrierefreien Bauens für die Nutzung von Wohnraum und seines Umfelds durch Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit dauerhaft oder vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind;

9. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die ökologischen Anforderungen an den Bau und die Modernisierung von Wohnraum sowie ressourcenschonende Bauweisen.

#### § 7

##### Förderung von Mietwohnraum

Bei der Förderung von Mietwohnraum sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

1. Um tragbare Wohnkosten für Haushalte im Sinne des § 1 Abs. 3 zu erreichen, müssen Wohnkostenentlastungen durch Bestimmung höchstzulässiger Mieten unterhalb von ortsüblichen Vergleichsmieten vorgesehen werden.
2. Wohnkostenentlastungen, die nach Förderzweck und Zielgruppe sowie Förderintensität unangemessen sind (Fehlförderungen), sind auszugleichen. Maßnahme zum Ausgleich entstandener Fehlförderungen ist die Erhebung von Ausgleichszahlungen nach den §§ 34 bis 37.
3. Bei dem Ausgleich von Fehlförderungen sind soweit erforderlich Veränderungen der für die Wohnkostenentlastung maßgeblichen Einkommensverhältnisse und der Haushaltsgröße durch Überprüfungen in regelmäßigen zeitlichen Abständen zu berücksichtigen.

#### § 8

##### Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes

Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung, die zugleich die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes zum Ziel haben, sind bevorzugt zu berücksichtigen.

#### § 9

##### Einkommensgrenzen

(1) Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Einkommen die Grenzen für das jährliche Einkommen, die in Abs. 2 bezeichnet sind, nicht überschreiten. Bei der Ermittlung des Einkommens sind die §§ 20 bis 24 anzuwenden.

(2) Die Einkommensgrenze beträgt:

für einen Einpersonenhaushalt 13 200 Euro,

für einen Zweipersonenhaushalt 19 800 Euro,

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4 500 Euro.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 für jedes Kind um weitere 500 Euro.

(3) Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung von den in Abs. 2 bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen insbesondere

1. zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung oder
2. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Abweichungen festzulegen. Die Landesregierung kann diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

#### § 10

##### Wohnungsgrößen

(1) Bei Bestimmungen über die Grenzen für Wohnungsgrößen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

1. Die Größe der zu fördernden Wohnung muss entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen sein.
2. Besonderheiten bei Maßnahmen im Gebäudebestand und bei besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen von Haushaltsangehörigen

rigen und einem nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarf ist Rechnung zu tragen.

(2) Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Die Grenzen für Wohnungsgrößen können auch durch Bestimmungen in Förderrichtlinien festgelegt werden.

#### § 11 Förderempfänger

(1) Empfänger der Förderung ist

1. bei Maßnahmen des Wohnungsbaus und der Modernisierung derjenige, der das Bauvorhaben für eigene oder fremde Rechnung im eigenen Namen durchführt oder durch Dritte durchführen lässt (Bauherrschaft),
2. beim Erwerb von Belegungsrechten der Eigentümer oder der sonstige zur Einräumung von Belegungsrechten an dem Wohnraum Berechtigte.

(2) Die Gewährung von Fördermitteln setzt voraus, dass

1. der Bauherr Eigentümer eines geeigneten Baugrundstücks ist oder nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird,
2. die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums besteht,
3. der Bauherr die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt,
4. der Bauherr eine angemessene Eigenleistung erbringt, für die eigene Geldmittel, der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks in Betracht kommen.

(3) Fördermittel können auch einem Bauherrn oder einem sonstigen Förderempfänger gewährt werden, für den an einem geeigneten Grundstück ein Erbbaurecht von angemessener Dauer bestellt ist oder der nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Erbbaurechts gesichert ist.

#### § 12 Bevorzugung von Maßnahmen, zusätzliche Förderung

(1) Maßnahmen, bei denen Mieter von Wohnraum Leistungen erbringen, durch die sie im Rahmen des Mietverhältnisses Vergünstigungen erlangen, können bei der Förderung bevorzugt werden. Leistungen von Mietern sind die von

1. Mietern für die geförderten Maßnahmen erbrachten Finanzierungsanteile, Arbeitsleistungen oder Sachleistungen und
2. Genossenschaftsmitgliedern übernommenen weiteren Geschäftsanteile, soweit sie für die geförderten Maßnahmen über die Pflichtanteile hinaus erbracht werden.

(2) Eine zusätzliche Förderung für notwendigen Mehraufwand kann insbesondere gewährt werden bei

1. ressourcenschonenden Bauweisen, die besonders wirksam zur Entlastung der Umwelt, zum Schutz der Gesundheit und zur rationellen Energieverwendung beitragen,
2. besonderen baulichen Maßnahmen, mit denen Belangen behinderter oder älterer Menschen Rechnung getragen wird.

#### § 13 Förderzusage

(1) Die Förderung wird auf Antrag durch eine Förderzusage der zuständigen Stelle gewährt.

(2) In der Förderzusage sind Bestimmungen zu treffen

1. über Zweckbestimmung, Art und Höhe der Förderung, Dauer der Gewährung, Verzinsung und Tilgung der Fördermittel, Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen, Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Gegenstand sowie
2. über Gegenstand, Art und Dauer der Belegungsbindungen sowie Art, Höhe und Dauer der Mietbindungen.

In die Förderzusage können weitere für den jeweiligen Förderzweck erforderliche Bestimmungen aufgenommen werden.

(3) Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag; sie bedarf der Schriftform. Die sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen gehen nach den in der Förderzusage für den Fall des Eigentumswechsels enthaltenen Bestimmungen auf den Rechtsnachfolger über.

(4) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

#### § 14 Zweck, Beteiligte

(1) Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige öffentliche Stellen können mit Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohnraum Vereinbarungen über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung treffen (Kooperationsverträge), insbesondere zur Unterstützung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung einschließlich der Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

(2) In die Vereinbarungen können Dritte, insbesondere öffentliche und private Träger sozialer Aufgaben und andere mit der Durchführung des Kooperationsvertrags Beauftragte, einbezogen werden.

#### § 15 Gegenstände des Kooperationsvertrags

(1) Gegenstände des Kooperationsvertrags können insbesondere sein:

1. die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum des Eigentümers oder sonstigen Verfügungsberechtigten zugunsten der Gemeinde, einer zuständigen Stelle oder eines Trägers sozialer Aufgaben; die entsprechende Anwendung von Bestimmungen der §§ 26 bis 32 kann vereinbart werden;
2. im Zusammenhang mit Vereinbarungen nach Nr. 1 die Übernahme von Bewirtschaftungsrisiken sowie die Übernahme von Bürgschaften für die Erbringung einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen der Mieter;
3. die Aufhebung oder Änderung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum, soweit dies nach den §§ 30 und 31 zulässig ist und Bestimmungen der Förderzusage nicht entgegenstehen;
4. die Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen, insbesondere von solchen der Verbesserung des Wohnumfelds, der Behebung sozialer Missstände und der Quartiersverwaltung;
5. die Überlassung von Grundstücken und Räumen für die mit dem Kooperationsvertrag verfolgten Zwecke.

(2) Die vereinbarten Leistungen eines Kooperationsvertrags müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit den jeweils beabsichtigten Maßnahmen der Wohnraumversorgung stehen. Die Vereinbarung einer vom Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten oder von einem in den Vertrag einbezogenen Dritten zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

(3) Ein Kooperationsvertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(4) Die Zulässigkeit anderer Verträge bleibt unberührt.

§ 16  
Wohnungsbau, Modernisierung

(1) Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum durch

1. Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude geschaffen wird,
2. Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird, oder
4. Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

(2) Wohnraum oder anderer Raum ist in Fällen des Abs. 1 Nr. 2 nicht auf Dauer nutzbar, wenn ein zu seiner Nutzung erforderlicher Gebäudeteil zerstört ist oder wenn sich der Raum oder der Gebäudeteil in einem Zustand befindet, der aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung nicht gestattet; dabei ist es unerheblich, ob der Raum oder der Gebäudeteil tatsächlich genutzt wird.

(3) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nicht nur unwesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

§ 17  
Wohnraum

(1) Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.

(2) Mietwohnraum ist Wohnraum, der den Bewohnern aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines genossenschaftlichen oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird.

§ 18  
Haushaltsangehörige

(1) Zum Haushalt rechnen die in Abs. 2 bezeichneten Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen (Haushaltsangehörige). Zum Haushalt rechnen auch Personen im Sinne des Abs. 2, die alsbald in den Haushalt aufgenommen werden sollen.

(2) Haushaltsangehörige sind:

1. die Antragstellerin oder der Antragsteller,
2. der Ehegatte,
3. der Lebenspartner und
4. der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.

### § 19 Wohngemeinschaften

Wollen mehrere Wohnungssuchende gemeinsam eine belegungsgebundene Wohnung beziehen, ohne Haushaltsangehörige im Sinne von § 18 zu sein, gelten sie bei der Ermittlung der Einkommensgrenze jeweils als Einpersonenhaushalt.

### § 20 Gesamteinkommen

Maßgebendes Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Gesamteinkommen des Haushalts im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

### § 21 Begriff des Jahreseinkommens

Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes jedes Haushaltsangehörigen. Bei den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Einkommensteuergesetzes ist § 7g Abs. 1 bis 4 und 7 des Einkommensteuergesetzes nicht anzuwenden. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten und mit negativen Einkünften des zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

### § 22 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu kann auch von dem Einkommen ausgegangen werden, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden kann, bleiben außer Betracht.

(2) Kann die Höhe des zu erwartenden Einkommens nicht nach Abs. 1 ermittelt werden, so ist grundsätzlich das Einkommen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung zugrunde zu legen.

(3) Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann bei Anwendung des Abs. 1 von den Einkünften ausgegangen werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben; die sich hieraus ergebenden Einkünfte sind bei Anwendung des Abs. 2 zugrunde zu legen.

### § 23 Pauschaler Abzug

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach den §§ 21 und 22 ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10 Prozent für die Leistung von

1. Steuern vom Einkommen,
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung vorgenommen.

(2) Werden keine Pflichtbeiträge nach Abs. 1 Nr. 2 oder 3 geleistet, so werden laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen in der tatsächlich geleisteten Höhe, höchstens bis zu jeweils 10 Prozent des sich nach den §§ 21 und 22 ergebenden Betrages abgezogen, wenn die Beiträge der Zweckbestimmung der Pflichtbeiträge nach Abs. 1 Nr. 2 oder 3 entsprechen. Dies gilt auch, wenn die Beiträge zugunsten eines zum Haushalt rechnenden Angehörigen geleistet werden. Die Sätze

1 und 2 gelten nicht, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden, besteht.

#### § 24

##### Frei- und Abzugsbeträge

(1) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:

1. 4 500 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung
  - a) von 100 oder
  - b) von wenigstens 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftigim Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;
2. 2 100 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung von unter 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;
3. 4 000 Euro bei jungen Ehepaaren bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung; junge Ehepaare sind solche, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat;
4. 600 Euro für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Einkommensteuergesetz oder dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 65 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes oder des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird, wenn die antragsberechtigte Person allein mit Kindern zusammenwohnt;
5. bis zu 600 Euro, soweit ein zum Haushalt rechnendes Kind eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat.

(2) Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder ein Unterhaltsbescheid nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:

1. bis zu 3 000 Euro für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet;
2. bis zu 6 000 Euro für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;
3. bis zu 3 000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

#### § 25

##### Belegungs- und Mietbindungen

Mietwohnraum unterliegt den in der Förderzusage nach § 13 Abs. 2 bestimmten Bindungen, insbesondere Belegungs- und Mietbindungen. Auf diese Bestimmungen sind die §§ 26 bis 33 und 38 anzuwenden.

#### § 26

##### Gegenstände und Arten der Belegungsrechte

(1) Belegungsrechte können

1. an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung),
2. an diesen und an anderen Wohnungen (verbundene Belegung),
3. nur an anderen Wohnungen (mittelbare Belegung)

begründet werden.

(2) Belegungsrechte können in der Förderzusage als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte und Besetzungsrechte begründet werden. Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu fordern, eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungsuchenden zu überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 27 ergibt. Ein Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungsuchende zur Auswahl zu benennen. Ein Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, einen Wohnungsuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.

(3) In der Förderzusage kann bestimmt werden, dass die zuständige Stelle unter in der Förderzusage festgelegten Voraussetzungen befristet oder unbefristet statt eines allgemeinen Belegungsrechts ein Benennungsrecht oder ein Besetzungsrecht im Sinne des Abs. 2 ausüben kann.

### § 27

#### Wohnberechtigungsschein, Sicherung der Belegungsrechte

(1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vorher seine Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins nachweist. Der Wohnberechtigungsschein wird nach Maßgabe der Abs. 2 bis 5 erteilt.

(2) Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag des Wohnungsuchenden von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres erteilt. Antragsberechtigt sind Wohnungsuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen nach § 18 auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen. Der Wohnberechtigungsschein hat nur für das Gebiet des Landes Hessen Geltung.

(3) Der Wohnberechtigungsschein ist zu erteilen, wenn vom Wohnungsuchenden und seinen Haushaltsangehörigen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 eingehalten wird. Der Wohnberechtigungsschein kann in Abweichung von der Einkommensgrenze nach Satz 1 erteilt werden, wenn

1. die Versagung für den Wohnungsuchenden eine besondere Härte bedeuten würde oder
2. der Wohnungsuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere geförderte Wohnung frei macht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für ihn maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt.

(4) Die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins ist zu versagen, wenn sie auch bei Einhaltung der nach Abs. 3 Satz 1 maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

(5) In dem Wohnberechtigungsschein ist die für den Wohnungsuchenden und seine Haushaltsangehörigen maßgebliche Wohnungsgröße nach der Wohnfläche anzugeben. Von der maßgeblichen Grenze kann im Einzelfall

1. zur Berücksichtigung
  - a) besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse eines Haushaltsangehörigen oder
  - b) eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfs oder
2. zur Vermeidung besonderer Härten

abgewichen werden.

(6) Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten vorbehalten sind und der Wohnungsuchende und seine Haushaltsangehörigen zu diesen Haushalten gehören, sind im Wohnberechtigungsschein Angaben zur Zugehörigkeit zu diesen Haushalten aufzunehmen.

(7) Ist eine Wohnung entgegen Abs. 1 Satz 1 überlassen worden, hat der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungsuchenden nach Abs. 1 Satz 1 zu überlassen. Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, kann die zuständige Stelle von dem Mieter, dem der Verfügungsberechtigte die Wohnung entgegen Abs. 1 Satz 1 überlassen hat, die Räumung der Wohnung verlangen.

(8) Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle

1. selbst nutzen,
2. nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lassen oder
3. anderen als Wohnzwecken zuführen oder entsprechend baulich ändern.

Im Fall des Satzes 1 Nr. 1 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte und seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach den Abs. 1 bis 5 erfüllen. Im Fall des Satzes 1 Nr. 2 darf die Genehmigung nur erteilt werden, wenn und solange eine Vermietung nicht möglich ist und der Förderzweck nicht auf andere Weise, auch nicht durch Freistellung von Belegungsbindungen nach § 30 oder durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 31, erreicht werden kann. Im Fall des Satzes 1 Nr. 3 kann die Genehmigung erteilt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Änderung der Wohnung besteht; die Genehmigung kann unter der Verpflichtung zu einem Geldausgleich in angemessener Höhe oder zur vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für eine andere nicht gebundene Wohnung (Ersatzwohnung) erteilt werden. Wer der sich aus Satz 1 Nr. 3 ergebenden Verpflichtung zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.

(9) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

## § 28

### Bestimmung und Sicherung der höchstzulässigen Miete

(1) In der Förderzusage ist eine höchstzulässige Miete zu bestimmen; sie ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten. In der Förderzusage können Änderungen der höchstzulässigen Miete während der Dauer der Förderung, auch für Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungen, vorgesehen oder vorbehalten werden. Bestimmungen über die höchstzulässige Miete dürfen nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) Der Vermieter darf eine Wohnung nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Er hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.

(3) Der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und unter Einhaltung sonstiger Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung.

(4) Der Vermieter darf

1. eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und
2. eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

(5) Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmung der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und auf die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Erteilt der Vermieter die Auskünfte nicht oder nur unzureichend, hat dies auf Verlangen des Mieters durch die zuständige Stelle zu erfolgen.

(6) Von den Abs. 1 bis 5 abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam.

### § 29

#### Dauer der Belegungs- und Mietbindungen

(1) Die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen ist in der Förderzusage durch Festlegung einer Frist zu bestimmen; bei der Gewährung von Darlehen sind Bestimmungen über die Dauer der Bindungen bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der Darlehen zu treffen, die dem mit dem Einsatz der Fördermittel verfolgten Förderzweck Rechnung tragen. Die Bindungen bleiben bestehen

1. bei Rückzahlung der Darlehen aufgrund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung,
2. bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen, längstens jedoch bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die aufgrund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind.

Bei der Gewährung von Zuschüssen bleiben die Bindungen im Fall der Rückforderung der Zuschüsse wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage längstens zwölf Kalenderjahre nach dem Jahr der Rückzahlung, im Fall der Zwangsversteigerung des Grundstücks bis zum Zuschlag bestehen.

(2) Die zuständige Stelle hat auf Antrag dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch einem Wohnungsuchenden und dem Mieter schriftlich zu bestätigen, wie lange die Belegungs- und Mietbindungen dauern. Die Bestätigung ist gegenüber dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich.

### § 30

#### Freistellung von Belegungsbindungen

(1) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten von den Verpflichtungen nach § 27 Abs. 1 und 7 Satz 1 freistellen, wenn und soweit

1. nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder
2. an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder
3. die Freistellung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder
4. an der Freistellung ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten besteht und für die Freistellung ein Ausgleich dadurch erfolgt, dass der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Belegungsrecht für Ersatzwohnungen, die bezugsfertig oder frei sind, für die Dauer der Freistellung vertraglich einräumt oder einen Geldausgleich in angemessener Höhe leistet.

(2) Freistellungen können für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten erteilt werden.

(3) Bei einer Freistellung kann von einem Ausgleich abgesehen werden, wenn und soweit die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird.

## § 31

## Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen

(1) Die zuständige Stelle kann mit dem Verfügungsberechtigten vereinbaren, dass die Belegungs- und Mietbindungen von geförderten Wohnungen (Förderwohnungen) auf Ersatzwohnungen des Verfügungsberechtigten übergehen, wenn

1. dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist und
2. Förderwohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind und
3. sichergestellt ist, dass zum Zeitpunkt des Übergangs die Wohnungen bezugsfertig oder frei sind.

(2) Gegenstand der Vereinbarung können ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 2 auch Änderungen der Belegungs- und Mietbindungen, insbesondere deren Anzahl, Dauer, Art oder Höhe sein, wenn die Änderungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände, insbesondere des Wohnwerts der Wohnungen, nicht zu einem mehr als nur unerheblichen wirtschaftlichen Vorteil des Verfügungsberechtigten führen.

(3) In der Vereinbarung sind weitere zum Übergang und zur Änderung der Belegungs- und Mietbindungen sowie zu sonstigen in der Förderzusage festgelegten Berechtigungen und Verpflichtungen erforderliche Bestimmungen zu treffen, namentlich zum Zeitpunkt des Übergangs. Mit dem Zeitpunkt des Übergangs gelten die Ersatzwohnungen als geförderte Wohnungen im Sinne der Förderzusage.

(4) Sind gewährte Fördermittel durch dingliche Rechte am Grundstück der Förderwohnungen gesichert, können die zuständige Stelle, der Verfügungsberechtigte und der Gläubiger vereinbaren, dass die dinglichen Rechte aufgehoben und am Grundstück der Ersatzwohnungen neu bestellt werden.

## § 32

## Sonstige Vorschriften der Sicherung

(1) Die zuständige Stelle kann Bestimmungen der Förderzusage nach den allgemeinen Vorschriften im Wege des Verwaltungszwangs vollziehen. Soweit die Bestimmungen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen werden, hat sich der Förderempfänger der sofortigen Vollstreckung nach § 61 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes zu unterwerfen.

(2) Die zuständige Stelle hat über die Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Mieter und Vermieter sowie über die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Der Vermieter und der Mieter sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und ihr die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Durch Satz 2 wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

(3) Der Vermieter hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohnungseigentum an solchen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Vermieter, der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich dem Mieter gegenüber auf berechnete Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt; im Übrigen bleibt § 577a Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.

(4) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Wohnungsuchenden zu erteilen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber soll dem Wohnungsuchenden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

(5) Die für Wohnungen geltenden Vorschriften gelten entsprechend für einzelne Wohnräume mit Ausnahme solcher in Wohnheimen.

(6) Für die Zwecke der Sicherung der höchstzulässigen Miete nach § 28 Abs. 2 bis 6 und für die übrigen Sicherungsvorschriften der Abs. 2, 3, 5 und 6 ist der sonstige Verfügungsberechtigte dem Vermieter gleichgestellt.

### § 33

#### Geldleistung bei Gesetzesverstößen

Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte oder ein von ihm Beauftragter schuldhaft gegen die Vorschriften des § 27 Abs. 1 oder 6 Satz 1 oder Abs. 7 Satz 1 oder Abs. 8 oder des § 28 Abs. 2 bis 4 oder des § 32 Abs. 3 Satz 1 verstößt, kann die zuständige Stelle für die Dauer des Verstoßes durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu monatlich 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend. Die eingezogenen Geldleistungen sind für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen.

### § 34

#### Grundlagen der Ausgleichszahlung

(1) Das Land kann, um eine Fehlförderung im Sinne des § 7 Nr. 2 auszugleichen, Vorschriften über die Erhebung einer Ausgleichszahlung von Mietern geförderter Wohnungen erlassen.

(2) Das Land legt durch Rechtsverordnung fest, in welchen Gemeinden und für welche Arten von geförderten Wohnungen eine Ausgleichszahlung erhoben werden soll. Dabei kann von der Festlegung einer Gemeinde auch abgesehen werden, wenn in der Gemeinde

1. die für die Wohnungen bestimmten höchstzulässigen Mieten nur geringfügige Wohnkostenentlastungen beinhalten oder
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung einer Ausgleichszahlung in einem unangemessenen Verhältnis zu den erwarteten Einnahmen stehen würde.

(3) Die Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung darf für Mieter nur vorgesehen werden, wenn das Gesamteinkommen der Haushaltsangehörigen und der die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden sonstigen Personen die entsprechend § 9 maßgebliche Einkommensgrenze mehr als unerheblich übersteigt.

(4) Eine Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung darf nicht vorgesehen werden

1. für Mieter, die Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz erhalten,
2. für Mieter, die Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch oder Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch oder Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes erhalten und daneben keine weiteren Einkünfte erzielen, bei deren Berücksichtigung eine Ausgleichszahlung zu leisten wäre, oder
3. wenn eine Freistellung nach § 30 Abs. 1 und 2 für das Gebiet, in dem die Wohnung liegt, erfolgt ist.

Die Tatsachen für die Ausnahme von der Leistungspflicht nach Satz 1 hat der Mieter nachzuweisen.

(5) Von der Erhebung einer Ausgleichszahlung kann für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art, für Wohnungen in bestimmten Gebieten von Gemeinden oder für Wohnungen in bestimmten Teilen von Gemeinden ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nach dem Förderzweck unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse das Absehen der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient. Satz 1 gilt entsprechend für bestimmte Wohnungen oder für Wohnungen bestimmter Art, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Vermietbarkeit dieser Wohnungen während des Leistungszeitraums sonst nicht gesichert wäre.

(6) Das Aufkommen aus der Erhebung der Ausgleichszahlungen ist laufend für die soziale Wohnraumförderung zu verwenden.

(7) Für die Zwecke des Ausgleichs von Fehlförderungen sind sonstige Wohnungsinhaber den Mietern gleichgestellt.

### § 35

#### Einkommensermittlung und Einkommensnachweis

(1) Auf die Ermittlung des Gesamteinkommens sind die §§ 20 bis 24 unter Einbeziehung der die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden Personen anzuwenden. Das Land kann bestimmen, dass abweichend von Satz 1 zur weitergehenden Berücksichtigung sozialer Gründe, die der Vermeidung nicht vertretbarer Belastungen dient, zusätzliche Freibeträge vom Gesamteinkommen abgesetzt werden können. Maßgebend für die Einkommensermittlung nach den Sätzen 1 und 2 sind die Verhältnisse bei Zugang des Auskunftsverlangens. Abweichend hiervon ist in den Fällen des § 37 Abs. 2 der Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.

(2) Der Mieter hat auf Anforderung der zuständigen Stelle sein Einkommen nachzuweisen und die weiteren Haushaltsangehörigen sowie die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden sonstigen Personen zu benennen sowie deren Einkommen nachzuweisen. Dem Mieter ist hierfür eine angemessene Frist einzuräumen. Verweigert eine für die Einkommensermittlung heranzuziehende Person gegenüber dem Mieter Angaben über ihr Einkommen, ist sie verpflichtet, die erforderlichen Angaben gegenüber der zuständigen Stelle zu machen und nachzuweisen; Satz 2 gilt entsprechend. Der Mieter hat die zur Angabe des Einkommens verpflichtete Person vorab darauf hinzuweisen, dass sie ihre Angabe gegenüber der zuständigen Stelle machen und nachweisen kann.

(3) Versäumt der Mieter oder die zur Angabe des Einkommens verpflichtete Person die Frist nach Abs. 2 Satz 2 und 3, wird vermutet, dass eine Überschreitung der Einkommensgrenze in dem Umfang vorliegt, der den Mieter zu der nach § 36 festgelegten höchstmöglichen Ausgleichszahlung verpflichtet. Wird die Verpflichtung nach Abs. 2 Satz 1 nachträglich erfüllt, ist vom ersten Tag des nächsten Kalendermonats an nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Überprüfung der Einkommensverhältnisse ergibt.

(4) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen, soweit dies für die Festsetzung der Ausgleichszahlung erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber soll dem Mieter oder der zur Angabe des Einkommens verpflichteten Person Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

### § 36

#### Höhe der Ausgleichszahlung und Leistungszeitraum

(1) Das Land bestimmt

1. den monatlichen Höchstbetrag je Quadratmeter Wohnfläche, auf den die Ausgleichszahlung festgesetzt werden kann,
2. die Höhe der nach dem Gesamteinkommen des Haushalts zu stufelnden monatlichen Ausgleichszahlung je Quadratmeter Wohnfläche sowie
3. den Leistungszeitraum, für den die Ausgleichszahlung erhoben wird, und den Beginn der Leistungspflicht.

(2) Der Gesamtbetrag aus höchstzulässiger Miete und Ausgleichszahlung darf die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht überschreiten.

(3) Das Land kann zum Zwecke der Begrenzung der Ausgleichszahlung durch ortsübliche Vergleichsmieten nach Abs. 2 Höchstbeträge bestimmen. Es kann hierfür

1. Beträge bis zum Mittelwert der in einem Mietspiegel enthaltenen Mietspanne oder bis zu den in einem Mietspiegel enthaltenen Festbeträgen für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder,
2. wenn ein Mietspiegel nicht besteht oder keine entsprechenden Angaben enthält, die nach statistischen Erhebungen und deren Fortschreibung oder sonstigen Erkenntnismitteln erfahrungsgemäß zu erzielenden Entgelte für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage nach Gemeinden unterschiedlich

festlegen. Es kann auch bestimmen, dass bei der Festsetzung der Ausgleichszahlung bestimmte eigene Leistungen des Mieters und der sich hieraus ergebende Mietvorteil zu seinen Gunsten berücksichtigt werden.

### § 37

#### Wegfall und Minderung der Ausgleichszahlung

(1) Die Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung erlischt, sobald die Wohnung nicht mehr der Mietbindung unterliegt oder von keinem der Mieter mehr genutzt wird.

(2) Die Zahlungspflicht ist auf Antrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Antrag folgenden Kalendermonats an auf den Betrag herabzusetzen, der den Verhältnissen im Zeitpunkt des Antrags entspricht, wenn dieser Betrag niedriger ist, weil

1. das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze unterschreitet,
2. sich das Gesamteinkommen nicht nur unwesentlich verringert hat,
3. sich die Zahl der Haushaltsangehörigen und der die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden sonstigen Personen erhöht hat oder
4. sich die Miete nach § 28 Abs. 1 Satz 1 um mehr als 15 Prozent erhöht hat. Die Herabsetzung nach Satz 1 soll rückwirkend erfolgen, wenn das die Herabsetzung begründende Ereignis durch eine amtliche Bescheinigung nachgewiesen wird und diese Bescheinigung erst zu einem späteren Zeitpunkt beigebracht werden kann. Der Antrag kann in den Fällen des Satzes 1 nur bis sechs Monate vor Ablauf des Leistungszeitraums, im Fall des Satzes 2 nur bis zum Ablauf des Leistungszeitraums gestellt werden. Das Land kann zur Vermeidung eines unvermeidbaren Verwaltungsaufwands von Satz 1 abweichende Bestimmungen erlassen.

### § 38

#### Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 27 Abs. 1 eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,
2. ohne Genehmigung nach § 27 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 oder 2 eine Wohnung selbst nutzt oder nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lässt,
3. ohne Genehmigung nach § 27 Abs. 8 Satz 1 Nr. 3 eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert,
4. entgegen § 28 Abs. 2 eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,
5. entgegen § 28 Abs. 4 eine dort genannte Leistung fordert, sich versprechen lässt oder annimmt oder
6. entgegen § 32 Abs. 3 Satz 1 eine Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Abs. 1 Nr. 6 mit einer Geldbuße bis zu 2 500 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu 10 000 Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

§ 39  
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.

## Begründung

### A. Allgemeines

Die Förderung von Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietbindungen ist in Hessen weiterhin erforderlich. Zwar haben sich die Wohnungsmärkte regional unterschiedlich entwickelt, insbesondere in Ballungsräumen hat sich aber der Mangel an Mietwohnungen im unteren Preissegment deutlich verschärft. Wohnungsuchende Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten - z.B. wegen ihres geringen Einkommens - haben kaum noch die Möglichkeit, sich am Wohnungsmarkt mit ausreichendem Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen zu versorgen. Mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln kann das Auslaufen von Belegungs- und Mietbindungen in den nächsten Jahren nicht annähernd ausgeglichen werden.

Auch wenn eine staatliche Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums weiterhin zu begrüßen wäre, müssen die begrenzten vorhandenen Mittel auf die Förderung von Mietwohnraum konzentriert werden.

Gegen eine Eigentumsförderung spricht auch der gegenwärtig sehr niedrige Hypothekenzins, der durch die Förderung nur noch unwesentlich vermindert wird. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Eigentumsförderung - zumindest beim gegenwärtigen Niveau der Hypothekenzinsen und bei der aktuellen Ausgestaltung der Förderprogramme - hauptsächlich Mitnahmeeffekte verursacht, weil die Eigentumbildung auch ohne die Förderung möglich ist. Damit werden die ohnehin nicht ausreichenden Mittel teilweise nicht effizient eingesetzt.

Diese Mittel werden der dringend notwendigen Förderung des Mietwohnungsbaus in Ballungsräumen entzogen. Hinzu kommt, dass die im Wege der Eigentumsförderung geförderten Haushalte bei steigendem Einkommen weiterhin die Vorteile der Förderung nutzen können, während geförderte Mietwohnungen für einen längeren Zeitraum zu angemessenen Bedingungen an diejenigen Haushalte vermietet werden, die aufgrund ihres geringen Einkommens in besonderem Maße auf solche Wohnungen angewiesen sind.

Die Förderung von Mietwohnraum beschränkt sich ohnehin auf Ballungsräume, während die Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums landesweit auch in solchen Regionen durchgeführt werden müsste, in denen ein Wohnungsmangel nicht festzustellen ist.

Denkbar wäre allerdings, die Gemeinden bei der Vergabe von Grundstücken zur Bildung selbst genutzten Wohneigentums im Wege des Erbbaurechts zu unterstützen. Bei einer solchen Grundstücksvergabe entfallen nämlich die erheblichen Anschaffungskosten für das Baugrundstück und werden durch einen verhältnismäßig niedrigen Erbbauzins ersetzt, wodurch die sogenannten Schwellenhaushalte wesentlich effizienter bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums unterstützt werden könnten. Ein Anreiz für die Gemeinden kann dadurch geschaffen werden, dass ihnen ein Fördervorrang beim Mietwohnungsbau eingeräumt wird, wenn in einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept die Vergabe von Erbbaurechten zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums vorgesehen ist.

Mit dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) wurde die Förderung des sozialen Wohnungsbaus neu gestaltet, als Zielgruppe der Förderung nicht mehr die breiten Schichten der Bevölkerung, sondern die in besonderem Maße auf staatliche Unterstützung angewiesenen Haushalte festgelegt und den Ländern im übrigen weitgehende Zuständigkeiten zur Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung eingeräumt. Diese Regelungen haben sich gerade wegen der großen Flexibilität in der Praxis der sozialen Wohnraumförderung bewährt. Nach anfänglichen Umstellungsschwierigkeiten sind die zuständigen Stellen mit den Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes und der dazu erlassenen landesrechtlichen Vorschriften vertraut. Es dient deshalb der Rechtssicherheit und der Verwaltungsvereinfachung, wenn die Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes zu einem größeren Teil in ein Hessisches Wohnraumförderungsgesetz übernommen werden. Änderungen sind lediglich durch den Wegfall der Eigentumsförderung, eine verbesserte Förderung der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes und eine Verpflichtung zur Erhe-

bung einer Fehlsubventionierungsabgabe anstelle der ungeeigneten Instrumente zur Vermeidung von Fehlförderungen und einer praxisgerechten Vereinfachung der Berechnung des maßgebenden Einkommens erforderlich. Die Vorschriften werden dadurch den besonderen Erfordernissen einer sozialen Wohnraumförderung in Hessen angepasst.

Für den bisher geförderten Wohnungsbestand bleibt es zur Sicherung der Zweckbindung bei den Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes, soweit die Wohnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz gefördert wurden, weil sich diese Regelungen bewährt haben und Grundlage der Bewilligungsbescheide sind.

## **B. Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Zu § 1 Soziale Wohnraumförderung als Staatsaufgabe, Zweck und Zielgruppe**

Durch die Festlegung als Staatsaufgabe wird anerkannt, dass die Versorgung mit ausreichendem Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen zum Kernbereich staatlicher Aufgaben in Form der Daseinsvorsorge gehört. Die Erfüllung dieser Aufgabe wird nicht nur durch die Förderung gebundenen Mietwohnraums erreicht, sondern auch durch die Beteiligung an Wohnungsgesellschaften, die einem sozialen Auftrag verpflichtet sind und damit das Land bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der Wohnungsversorgung unterstützen. Zugleich sind diese Wohnungsgesellschaften verlässliche Partner des Landes und gewährleisten die Einhaltung der durch die Förderung begründeten Bindungen. Die Wohnungsmarktsituation in Hessen erlaubt es nicht, auf solche Beteiligungen zu verzichten, weil das Land dadurch wichtige Einflussmöglichkeiten verlieren würde.

§ 1 definiert die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung, wobei vorrangig das niedrige Einkommen eines wohnungsuchenden Haushalts Kriterium für die Zugehörigkeit zur Zielgruppe ist. Die weiteren in § 1 Abs. 3 aufgeführten Merkmale von Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt sind bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze ohne Bedeutung. Sie sind jedoch zu berücksichtigen, wenn die Einkommensgrenze eingehalten wird und auch die weiteren Merkmale erfüllt sind. Unter diesen Voraussetzungen sind solche Haushalte bei der Vergabe von belegungs- und mietgebundenen Wohnungen vorrangig zu berücksichtigen.

### **Zu §§ 2 bis 4**

Die Regelungen werden aus dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes übernommen und den besonderen Bedürfnissen des Landes angepasst.

### **Zu §§ 5 bis 8 und 12**

In diesen Vorschriften sind die Grundsätze der Förderung festgelegt; die zwingende Verpflichtung zur Festlegung höchstzulässiger Mieten ist in § 7 Nr. 1 in Abweichung der bisherigen bundesgesetzlichen Regelungen vorgeschrieben. Bezüglich der Fehlförderungen wird in § 7 Nr. 2 nur noch das Instrument der Fehlsubventionierungsabgabe (Erhebung von Zahlungen zum Ausgleich entstandener Fehlförderungen) in das Gesetz aufgenommen, Vorkehrungen zur Vermeidung von Fehlförderungen bereits bei der Förderung sind nicht mehr vorgesehen. Soweit in der Vergangenheit versucht wurde, Fehlförderungen durch Vorkehrungen in den Förderrichtlinien zu vermeiden, haben sich diese Instrumente als ungeeignet erwiesen. Insbesondere haben sie einen ganz unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand verursacht, zukünftig soll deshalb für den gesamten Wohnungsbestand ebenso wie für neu geförderte Wohnungen das bewährte Instrument der Fehlsubventionierungsabgabe wieder eingeführt werden.

Durch die §§ 8 und 12 wird ein Fördervorrang festgelegt, soweit bei einer Maßnahme der sozialen Wohnraumförderung zugleich die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes erreicht werden soll.

### **Zu § 9**

Durch die Regelung werden die Einkommensgrenzen festgelegt, die entsprechend der Einkommensentwicklung vor allem in den Ballungsräumen und unter Berücksichtigung der dramatisch geringer werdenden Zahl mietpreisgebundener Wohnungen gegenüber der bisherigen bundesrechtlichen Regelung nur um 10 v.H. angehoben werden konnten. Den Kreis der Wohnbe-

rechtigten bei gleichzeitig geringer werdendem Angebot noch weiter zu vergrößern, würde den Zielen des Gesetzes nicht entsprechen.

#### **Zu §§ 10 und 11**

Die Bestimmungen zu Wohnungsgrößen und Förderempfänger werden von der bundesrechtlichen Regelung weitgehend unverändert übernommen; klargestellt wird aber, dass die Grenzen für Wohnungsgrößen auch durch Bestimmungen in den Förderrichtlinien festgelegt werden können.

#### **Zu §§ 13 bis 19**

Auch insoweit werden die bewährten bundesrechtlichen Regelungen weitgehend übernommen; in § 19 wird klargestellt, dass auch Wohngemeinschaften, die nicht einen gemeinsamen Haushalt führen, im sozialen Wohnungsbau wohnberechtigt sind, soweit jedes Mitglied der Wohngemeinschaft die Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalt nicht überschreitet.

#### **Zu §§ 20 bis 24**

Die Vorschriften regeln die Ermittlung des für die Wohnberechtigung maßgebenden Einkommens. Gemäß § 20 setzt sich das maßgebende Einkommen des wohnungsuchenden Haushalts wie bisher aus der Summe der Einzeleinkommen der Haushaltsangehörigen zusammen. Die Ermittlung des Einzeleinkommens eines jeden Haushaltsangehörigen wird durch die Beschränkung auf das zu versteuernde Einkommen durchgreifend vereinfacht. Wegen der bisher sehr hohen Regelungsdichte sind in der Verwaltungspraxis erhebliche Probleme entstanden. Diese zu hohe Regelungsdichte hat die Anwendbarkeit erschwert und Rechtsunsicherheit verursacht. Einzelne - in der Regel nur theoretisch mögliche - Ungerechtigkeiten müssen in Kauf genommen werden, um rechtswidrige Entscheidungen durch Überregulierung (Stichwort: Paragrafenschungel) zu vermeiden.

Demgegenüber haben sich die Vorschriften über die Abzugs- und Freibeträge bewährt, sie werden unverändert übernommen.

#### **Zu §§ 25 bis 33**

Die Festlegung der Bindungen als Gegenleistung der Förderung sind seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes durch eine große Flexibilität gekennzeichnet. Dadurch kann den regionalen Bedürfnissen in vollem Umfang entsprochen werden, zugleich wird die Akzeptanz der Förderprogramme bei den Investoren verstärkt. Die Regelungen werden daher übernommen.

Auch bei Einhaltung der Einkommensgrenze ist ein beantragter Wohnberechtigungsschein zu versagen, wenn seine Erteilung offensichtlich ungerechtfertigt wäre. Dies gilt unter anderem bei Vorhandensein eines großen Vermögens und wenn die antragstellende Person mit ihren Haushaltsangehörigen im selbst genutzten Wohneigentum bereits ausreichend untergebracht ist. Die Vorschrift dient der Einzelfallgerechtigkeit und wurde in der Vergangenheit häufig übersehen. Sie wird deshalb nicht nur unverändert übernommen, sondern als neu eingefügter § 27 Abs. 4 herausgestellt.

Um die Attraktivität der Förderprogramme zu erhöhen, kann bei einer Förderung durch Vergabe zinsgünstiger Darlehen für einen bestimmten - auch längeren - Zeitraum auf die Tilgung des Darlehens verzichtet werden. Die festgelegte Dauer der Bindungen verlängert sich in diesen Fällen um den Zeitraum der Tilgungsfreiheit.

#### **Zu § 34 bis 37**

In den aus dem Bundesrecht übernommenen Vorschriften sind die Grundsätze für die Erhebung von Ausgleichszahlungen zum Abbau nicht mehr gerechtfertigter Subventionsvorteile geregelt. Der Ausgleich von Fehlförderungen ist zwingend vorgeschrieben. Die Gemeinden waren und sind auf die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen dringend angewiesen, weil andere Mittel zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen den Gemeinden nicht zur Verfügung stehen. Die Einnahmen versetzen die Gemeinden in die Lage, sich wie bisher an der sozialen Wohnraumförderung des Landes zu beteiligen.

Die Erhebung der Fehlsubventionierungsabgabe soll wieder in einem eigenständigen Landesgesetz geregelt werden. In diesem Gesetz ist auch die Ver-

wendung der Mittel aus der Fehlsubventionierungsabgabe für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung verbindlich vorzuschreiben. Dadurch wird ein Ausgleich erreicht zwischen den Interessen der Leistungspflichtigen, die trotz gestiegenen Einkommens weiterhin die geförderte Wohnung bewohnen können, und den wohnberechtigten Haushalten, denen eine geförderte Wohnung noch nicht zur Verfügung gestellt werden konnte. Gerade diese Regelung hat in der Vergangenheit zu einer breiten Akzeptanz der Abgabe bei den Betroffenen geführt.

**Zu § 38**

Die Bußgeldvorschriften haben sich bewährt und werden unverändert übernommen. Sie sind erforderlich, um neben den verwaltungsrechtlichen Möglichkeiten auch durch Androhung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens die Einhaltung der Bindungen als Gegenleistung für die Förderung sicherzustellen.

**Zu § 39**

Das Gesetz regelt ein bisher schon bewährtes Verwaltungsverfahren und kann deshalb ohne lange Übergangsfristen zu Beginn des nächsten Kalenderjahres in Kraft treten. Ein Außerkrafttreten des Gesetzes mit Ablauf von fünf oder acht Jahren ist sachlich nicht gerechtfertigt. Da ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln ausdrücklich ausgeschlossen ist, hängt die Durchführung der sozialen Wohnraumförderung allein davon ab, dass entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt werden. Bei Wegfall solcher Mittel ist eine Aufhebung des Gesetzes nicht erforderlich. Da die Belegungs- und Mietbindungen aber auch bei einer Einstellung der Förderung noch einzuhalten sind, muss das Gesetz weiterhin Geltung behalten. Eine Begrenzung der Geltungsdauer des Gesetzes würde zudem sinnlosen Verwaltungs- und Gesetzgebungsaufwand verursachen.

Wiesbaden, 26. Juni 2012

Der Fraktionsvorsitzende:  
**Tarek Al-Wazir**