



HESSISCHER LANDTAG

18. 06. 2012

Gesetzentwurf der Landesregierung

für ein Gesetz über die Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen

Die Landesregierung legt mit Schreiben vom 18. Juni 2012 den nachstehenden, durch Kabinettsbeschluss vom 18. Juni 2012 gebilligten und festgestellten Gesetzentwurf dem Landtag zur Beschlussfassung vor. Der Gesetzentwurf wird vor dem Landtag von dem Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vertreten.

A. Problem

Mit der Föderalismusreform I im September 2006 haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz in wesentlichen Teilen des Wohnungswesens, vor allem für das Recht der Wohnraumförderung, erhalten. Nach Art. 125a Grundgesetz gilt das Bundesrecht zunächst fort, kann jedoch durch Landesrecht ersetzt werden. Um die hessischen Besonderheiten bei der Förderung stärker zu berücksichtigen, ist ein Landesgesetz erforderlich.

B. Lösung

Das Land Hessen macht von seinem Recht zur Gesetzgebung Gebrauch. Das Hessische Wohnraumfördergesetz (Art. 1) ersetzt das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes und schafft damit die Grundlage für eine soziale Wohnraumförderung, die den künftigen Anforderungen der unterschiedlichen Wohnungsmärkte in Hessen gerecht wird. Dabei werden landesspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und überholte bundesgesetzliche Regelungen abgebaut.

Weiterhin wird ein Hessisches Wohnungsbindungsgesetz eingeführt (Art. 2 und 3), das das Bundeswohnungsbindungsgesetz ersetzt.

Art. 4 normiert notwendige Folgeänderungen anderer Vorschriften. Bei dieser Gelegenheit wird die Verordnung über die zuständigen Stellen nach § 13 Abs. 1 Satz 3 des Hessischen Gesetzes zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (Art. 4 Abs. 4) aufgehoben, da das Hessische Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen am 30. Juni 2011 außer Kraft getreten ist.

C. Befristung

Das Hessische Wohnraumfördergesetz sowie das Hessische Wohnungsbindungsgesetz werden als neue Stammgesetze in Anwendung des Kabinettsbeschlusses vom 11. April 2011 auf fünf Jahre befristet, da das Land erstmals von Gesetzgebungskompetenzen Gebrauch macht, die im Rahmen der Föderalismusreform neu dazu gewonnen wurden.

Die Wohnungsbindungsverordnung (Art. 4 Abs. 2) wird nicht mehr befristet, da sie ausschließlich Zuständigkeiten normiert. Die Befristung der Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (Art. 4 Abs. 3) wird in Übereinstimmung mit dem Leitfaden für das Vorschriften-Controlling vom 24. August 2010 auf acht Jahre verlängert.

D. Alternativen

Keine.

E. Finanzielle Auswirkungen

1. Auswirkungen auf die Liquiditäts- oder Ergebnisrechnung

	Liquidität		Ergebnis	
	Ausgaben	Einnahmen	Aufwand	Ertrag
Einmalig im Haushaltsjahr	0	0	0	0
Einmalig in künftigen Haushaltsjahren	0	0	0	0
Laufend ab Haushaltsjahr	0	0	0	0

2. Auswirkungen auf die Vermögensrechnung

Keine.

3. Berücksichtigung der mehrjährigen Finanzplanung

Keine.

4. Auswirkungen für hessische Gemeinden und Gemeindeverbände

Bei den kommunalen Gebietskörperschaften entstehen keine Mehrbelastungen. Die bisherigen Zuständigkeiten bleiben im Wesentlichen unverändert.

Neu hinzu kommt lediglich die Zuständigkeit der kreisfreien Städte und kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern für Einzelfreistellungen von Belegungsbindungen. Hierfür können sie eine Gebühr nach der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung erheben. Bislang lag die Zuständigkeit ausschließlich bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Die kreisfreien Städte und kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind an der Übertragung dieser Zuständigkeit interessiert. Für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden bleibt es bei der bisherigen Zuständigkeit.

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

Keine.

G. Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen

Das Wohnraumförderungsgesetz berücksichtigt die besonderen Bedürfnisse von behinderten Menschen, indem es im Rahmen der Fördergrundsätze ausdrücklich festlegt, dass bei der Förderung die Anforderungen an barrierefreies und barrierearmes Bauen und Wohnen beachtet werden sollen, damit der Wohnraum von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne Einschränkungen genutzt werden kann.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
über die Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen**

Vom

Inhaltsübersicht

Artikel 1	Hessisches Wohnraumfördergesetz
Artikel 2	Gesetz zur Überleitung des Wohnungsbindungsgesetzes
Artikel 3	Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes
Artikel 4	Folgeänderungen anderer Vorschriften
Artikel 5	Zuständigkeitsvorbehalt
Artikel 6	Ermächtigung zur Neubekanntmachung
Artikel 7	Inkrafttreten

**Artikel 1
Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWOFG)**

Inhaltsübersicht

Erster Teil

Allgemeine Vorschriften

§ 1	Regelungsbereich
§ 2	Ziele und Zielgruppe
§ 3	Durchführung der Aufgaben
§ 4	Begriffsbestimmungen
§ 5	Einkommensgrenzen
§ 6	Maßgebendes Einkommen
§ 7	Einkommensermittlung

Zweiter Teil

Förderung

§ 8	Fördergrundsätze
§ 9	Fördergegenstände und Gegenleistung
§ 10	Förderinstrumente
§ 11	Antragsverfahren
§ 12	Förderzusage
§ 13	Entgeltregelung

Dritter Teil

Bindungen und Sicherung der Zweckbestimmung

§ 14	Bindungen
§ 15	Mietbindungen
§ 16	Belegungsbindungen
§ 17	Wohnberechtigungsschein
§ 18	Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf
§ 19	Dauer der Bindungen
§ 20	Freistellungen
§ 21	Sicherung der Zweckbestimmung
§ 22	Mittelbare Bindungen, Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen, sonstige Gegenleistungen
§ 23	Maßnahmen bei Verstößen, Ordnungswidrigkeiten
§ 24	Datenverarbeitung und Datenschutz

Vierter Teil Zuständigkeiten

§ 25 Zuständigkeiten

Fünfter Teil Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 26 Fortgeltung bisherigen Rechts

§ 27 Ersetzung von Bundesrecht

§ 28 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Erster Teil Allgemeine Vorschriften

§ 1 Regelungsbereich

(1) Dieses Gesetz regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung) durch das Land.

(2) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

§ 2 Ziele und Zielgruppe

(1) Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind vorrangig, die Bildung von Wohneigentum zu unterstützen, Mietwohnraum für Haushalte bereitzustellen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten, barrierefreie Wohnmöglichkeiten zu schaffen und zu erhalten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

(2) Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, deren Gesamteinkommen nach den §§ 6 und 7 die Einkommensgrenze nach § 5 nicht überschreitet. Das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium kann zur Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten und zur Erreichung eines besonderen Förderziels oder zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Einzelfall von den Einkommensgrenzen nach § 5 abweichen oder in besonderen Fällen davon absehen.

§ 3 Durchführung der Aufgaben

(1) Das Land, die Gemeinden und die Gemeindeverbände wirken bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen.

(2) Das Land soll die wohnungspolitischen Belange der Gemeinden und der Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumförderung berücksichtigen; dies gilt insbesondere, wenn diese sich an der Förderung beteiligen. Sofern ein von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband beschlossenes Wohnraumversorgungs- oder Stadtentwicklungskonzept besteht, soll dies bei der Förderung nach diesem Gesetz berücksichtigt werden.

(3) Die Gemeinden und Gemeindeverbände erfüllen die ihnen nach diesem Gesetz übertragenen Aufgaben nach Weisung im Sinne des § 4 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786). Weisungen im Sinne des Satz 1 kann das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium erteilen.

(4) Das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium legt dem Landtag in zweijährigem Abstand einen Wohnraumförderbericht vor. Bei der Erstellung des Berichts erhalten die Gemeinden und Gemeindeverbände innerhalb von drei Monaten Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Stel-

lungnahmen werden dem Landtag gemeinsam mit dem Wohnraumförderbericht vorgelegt.

§ 4

Begriffsbestimmungen

(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) Wohnraum gilt als bezugsfertig, wenn den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zugemutet werden kann, ihn zu beziehen.

(3) Die Berechnung der Wohnfläche einer Wohnung bestimmt sich nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.

(4) Wohnungsbau ist

1. das Schaffen von Wohnraum durch Neubau,
2. die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
3. die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird oder
4. die Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

(5) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

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

(6) Zum Haushalt rechnen alle Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bilden (Haushaltsangehörige). Zum Haushalt rechnen auch Personen, wenn zu erwarten ist, dass diese alsbald und auf Dauer in den Haushalt aufgenommen werden, sowie Kinder, deren Geburt aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

(7) Belegungsrechte werden als allgemeine Belegungsrechte oder Benennungsrechte durch die Förderzusage begründet.

(8) Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem Verfügungsberechtigten zu fordern, einer wohnungssuchenden Person eine Wohnung nur nach Maßgabe von § 17 zu überlassen.

(9) Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen.

(10) Verfügungsberechtigter ist, wer aufgrund eines bürgerlichen dinglichen Rechts zum Besitz des Wohnraums berechtigt ist. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.

§ 5

Einkommengrenzen

(1) Die Grenze für das maßgebende jährliche Einkommen beträgt

1. für den Bezug von nach diesem Gesetz geförderten Mietwohnungen
 - a) für einen Einpersonenhaushalt 14 500 Euro,
 - b) für einen Zweipersonenhaushalt 22 000 Eurozuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 000 Euro und

2. für die Förderung von Wohneigentum
 - a) für einen Einpersonenhaushalt 22 000 Euro,
 - b) für einen Zweipersonenhaushalt 37 000 Eurozuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 7 500 Euro.

(2) Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Abs. 1 für jedes Kind um weitere 650 Euro.

(3) Bei Wohngemeinschaften, die nicht gleichzeitig Wirtschaftsgemeinschaften sind, gelten die einzelnen Mitglieder hinsichtlich der Einkommensgrenze nach Abs. 1 jeweils als Einpersonenhaushalte.

(4) Die Einkommensgrenzen nach Abs. 1 erhöhen oder verringern sich am 1. Januar 2014 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland auf den der Veränderung vorausgehenden Monat Juni gegenüber dem Index des der letzten Veränderung vorausgehenden Monats Juni verändert hat. Die veränderte Einkommensgrenze wird durch das für die soziale Wohnraumbeförderung zuständige Ministerium im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt gemacht.

§ 6

Maßgebendes Einkommen

(1) Maßgebendes jährliches Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Gesamteinkommen des Haushalts ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen nach den folgenden Regelungen zu Einkommen und Einkommensermittlung. Dabei sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragsstellung nach den §§ 11 oder 17 maßgeblich.

(2) Jahreseinkommen im Sinne des Abs. 1 Satz 2 ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes jeder Person, die zum Haushalt gehört. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkommensarten und mit negativen Einkünften des zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig. Zum Jahreseinkommen gehören auch

1. der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen (§ 19 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes),
2. die Bezüge, die von nicht zum Haushalt rechnenden Personen gewährt werden (§ 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes),
3. die den Besteuerungsanteil übersteigenden Teile von Leibrenten (§ 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a Doppelbuchst. aa des Einkommensteuergesetzes) sowie die den Ertragsanteil übersteigenden Teile von Leibrenten (§ 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a Doppelbuchst. bb des Einkommensteuergesetzes),
4. das Arbeitslosengeld (§ 32b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a des Einkommensteuergesetzes),
5. die ausländischen Einkünfte (§ 32b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Einkommensteuergesetzes),
6. der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn (§ 40a des Einkommensteuergesetzes),

in den Fällen der Nr. 2 und 4 bis 6 abzüglich einer Pauschale von je 200 Euro für Aufwendungen zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung der steuerfreien Einnahmen.

(3) Zum Jahreseinkommen zählen nicht die Einkünfte einer zu betreuenden Person, die hilflos im Sinne des § 33b Abs. 6 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes ist.

§ 7 Einkommensermittlung

(1) Als Jahreseinkommen im Sinne des § 6 ist regelmäßig das Jahreseinkommen des vorausgegangenen Kalenderjahres zugrunde zu legen. Hierzu ist in der Regel vom letzten Einkommensteuerbescheid, Vorauszahlungsbescheid oder von der letzten Einkommensteuererklärung auszugehen. Entsprechen die Einkommensverhältnisse nach Satz 1 im Zeitpunkt der Antragsstellung nach den §§ 11 oder 17 nicht nur vorübergehend nicht mehr den tatsächlichen oder den innerhalb von zwölf Monaten zu erwartenden Einkommensverhältnissen, so sind die aktuellen Einkommensverhältnisse durch Hochrechnung auf ein Jahreseinkommen in die Einkommensermittlung einzubeziehen. Einkommensveränderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

(2) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach Abs. 1 und § 6 ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von je zehn Prozent für die Leistung von

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

vorgenommen.

Satz 1 Nr. 3 gilt auch, wenn laufende Beiträge an öffentliche oder private Versicherungen oder an ähnliche Einrichtungen mit entsprechender Zweckbestimmung geleistet werden. Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 finden entsprechend Anwendung, wenn die Beiträge zugunsten einer zum Haushalt rechnenden Person geleistet werden, die selbst keinen pauschalen Abzug geltend machen kann. Der pauschale Abzug für die Entrichtung von Beiträgen nach Satz 1 Nr. 2 und 3 wird nicht gewährt, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine andere Sicherung besteht, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden.

(3) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens sind folgende Beträge abzusetzen:

1. 4 000 Euro für jede haushaltsangehörige Person mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50,
2. 4 000 Euro bei jungen Ehepaaren sowie jungen Lebenspartnern, bei denen keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum fünften Jahr nach der Eheschließung oder der Begründung der Lebenspartnerschaft,
3. bis zu 3 000 Euro, soweit ein zum Haushalt rechnendes Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 des Einkommensteuergesetzes eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat,
4. bis zu 4 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist,
5. bis zu 8 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine nicht zum Haushalt rechnende frühere oder dauernd getrennt lebende Ehegattin oder Lebenspartnerin oder einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner,
6. bis zu 4 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person,
7. 1 000 Euro für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Einkommensteuergesetz oder dem Bundeskindergeldgesetz in der Fassung vom 28. Januar 2009 (BGBl. I S. 142, 3177), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2592), 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 und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist.

(4) Höhere Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer Unterhaltsvereinbarung, einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt.

Zweiter Teil Förderung

§ 8 Fördergrundsätze

(1) Bei der Förderung sollen

1. die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse,
 2. die besonderen Anforderungen des zu unterstützenden Personenkreises,
 3. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
 4. die Anforderungen an barrierefreies und barrierearmes Bauen und Wohnen,
 5. der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie der Einsatz ressourcenschonender und energieeffizienter Bauweisen,
 6. die Verbesserung der Wohnqualität,
 7. die Nachfrageentwicklung nach neuen, insbesondere nach generationenübergreifenden und mit der gesundheitlichen Versorgung in Zusammenhang stehenden Wohnformen und
 8. kommunale integrierte Wohnraum- und Stadtentwicklungskonzepte
- berücksichtigt werden.

(2) Nicht gerechtfertigte Wohnkostenentlastungen (Fehlsubventionierungen) sollen vermieden werden. Bei deren Ermittlung und Vermeidung sollen Aufwand und Nutzen in einem angemessenen Verhältnis stehen.

(3) Die soziale Wohnraumförderung ist eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse. Die Förderung wird für einen angemessenen Zeitraum festgelegt und erfolgt in einem offenen, transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren. Sie muss dem Förderzweck angemessen sein.

§ 9 Fördergegenstände und Gegenleistung

(1) Gegenstände der Förderung sind

1. der Wohnungsbau,
2. die Modernisierung von Wohnraum,
3. der Erwerb bestehenden Wohnraums,
4. Baumaßnahmen zur Schaffung von Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur,
5. investive und soziale Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Erhaltung oder Schaffung stabiler Quartiersstrukturen,
6. der Erwerb von Belegungsrechten und
7. Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum an die demografische Entwicklung.

(2) Instandsetzungen in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen können gefördert werden.

(3) Bei einer Förderung, die nicht das selbst genutzte Wohneigentum betrifft, hat der Förderempfänger für den daraus erlangten wirtschaftlichen Nutzen eine Gegenleistung zu erbringen. Die Gegenleistung kann bestehen aus

1. Belegungs- und Mietbindungen an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder anderen gleichwertigen Wohnungen (mittelbare Belegung),
2. Wohnumfeld- oder Quartiermaßnahmen oder
3. sonstigen Gegenleistungen, die den Zielen dieses Gesetzes entsprechen.

§ 10 Förderinstrumente

Die Förderung erfolgt durch

1. die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen zur nachrangigen Finanzierung oder Zuschüssen sowie
2. die Übernahme von Bürgschaften.

§ 11 Antragsverfahren

Für die Beratung von antragsstellenden Personen, die Entgegennahme von Antragsunterlagen sowie die Vorprüfung von Anträgen im Rahmen dieses Gesetzes sind die kreisfreien Städte und die kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern, im Übrigen die Landkreise zuständig, in denen sich der Fördergegenstand befindet. Sie wirken auf die Stellung förderfähiger Anträge hin. Nach der Vorprüfung sind die Anträge an die Bewilligungsstelle weiterzuleiten.

§ 12 Förderzusage

(1) Fördermittel werden auf Antrag durch eine Förderzusage von der Bewilligungsstelle bewilligt. Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag und bedarf der Schriftform.

(2) In der Förderzusage sind Regelungen über die konkrete Zweckbestimmung sowie über Art und Höhe der Förderung zu treffen. In die Förderzusage können weitere für den jeweiligen Förderzweck erforderliche Bestimmungen aufgenommen werden.

(3) Die sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen des Förderempfängers gehen im Fall eines Eigentumswechsels des geförderten Objekts auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.

§ 13 Entgeltregelung

(1) Die Bewilligungsstelle erhebt für die Entscheidung über die Förderzusage ein Entgelt in Höhe von bis zu 2,5 Prozent des zu bewilligenden Darlehensbetrages oder des zu bewilligenden Zuschusses abhängig vom Verwaltungsaufwand. Für die Übernahme von Bürgschaften erhebt sie ein Entgelt in Höhe von bis zu 2,5 Prozent des zu verbürgenden Darlehensbetrages.

(2) Für die Verwaltung der Förderdarlehen kann ein Entgelt in Höhe von bis zu einem Prozent des Darlehensbetrages je Jahr abhängig vom Verwaltungsaufwand von der Bewilligungsstelle verlangt werden.

(3) Die Höhe des Entgelts wird in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ministerium festgelegt.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten entsprechend, wenn das Entgelt als Bestandteil des Zinssatzes erhoben wird.

Dritter Teil Bindungen und Sicherung der Zweckbestimmung

§ 14 Bindungen

Mit der Förderzusage werden Bindungen in Form von Mietpreis- und Belegungsbindungen an dem geförderten Wohnraum begründet.

§ 15 Mietbindungen

(1) Der Verfügungsberechtigte darf Wohnraum nicht gegen eine höhere als die in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete vermieten. Er darf zusätzlich eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen. Sonstige Nebenleistungen oder einmalige Zahlungen dürfen nicht verlangt werden. Dies gilt nicht für Genossenschaftsanteile.

(2) Die Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung sind im Mietvertrag anzugeben. Die Mieterin oder der Mieter kann sich gegenüber dem Verfügungsberechtigten auf diese Bestimmungen berufen. Hierzu haben ihm der Verfügungsberechtigte oder die zuständige Stelle die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(3) Der Verfügungsberechtigte kann die Miete bis zur höchstzulässigen Miete nach Maßgabe der Förderzusage und den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen.

§ 16 Belegungsbindungen

Sofern mit der Förderung des Wohnraums Belegungsbindungen begründet wurden, darf der Wohnraum nur wohnungssuchenden Personen zum Gebrauch überlassen werden, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein nach § 17 oder einer Benennung nach § 18 ergibt.

§ 17 Wohnberechtigungsschein

(1) Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag für die Dauer eines Jahres erteilt. Antragsberechtigt sind wohnungssuchende Personen, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Grundgesetzes aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen.

(2) Ein allgemeiner Wohnberechtigungsschein, der nicht für eine bestimmte Wohnung oder aus besonderen Gründen nach Abs. 3 bis 5 ausgestellt wird, kann von jeder Gemeinde in Hessen erteilt werden, wenn das Gesamteinkommen des Haushalts die jeweilige Grenze nach § 5 nicht überschreitet.

(3) Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für eine bestimmte Wohnung ist die Gemeinde zuständig, in deren Gebiet die wohnungssuchende Person Wohnraum beziehen will. Die zuständige Stelle erteilt einen Wohnberechtigungsschein, wenn das Gesamteinkommen des Haushalts die jeweilige Grenze nach § 5 nicht überschreitet. Sie kann den Wohnberechtigungsschein in Abweichung von der Einkommensgrenze erteilen, wenn

1. die wohnungssuchende Person anderen geförderten Wohnraum freimacht, dessen Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder dessen Größe die für sie angemessene Wohnungsgröße übersteigt,
2. durch das Freimachen des Wohnraums dringender Wohnungsbedarf gedeckt wird oder
3. die Versagung für die wohnungssuchende Person eine besondere Härte bedeuten würde.

(4) In dem Wohnberechtigungsschein ist die für die wohnungssuchende Person angemessene Wohnungsgröße nach Raumzahl oder Wohnfläche anzugeben. Von der maßgeblichen Grenze kann im Einzelfall

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

(5) Enthält die Förderzusage eine Zweckbindung zugunsten bestimmter Haushalte, kann die Gemeinde von dieser Zweckbindung abweichen, wenn der geförderte Wohnraum zu diesem Zeitpunkt von der jeweiligen Gruppe nicht nachgefragt wird.

(6) Ein Wohnberechtigungsschein kann trotz Einhaltung der Einkommensgrenze versagt werden, wenn er aufgrund der Besonderheiten im Einzelfall offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

(7) Ist die Inhaberin oder der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins aus einer Wohnung ausgezogen, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung deren oder dessen Haushaltsangehörigen nur nach Maßgabe der Abs. 1 bis 6 zum Gebrauch überlassen. Personen, die nach dem Tod der Inhaberin oder des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins nach § 563 Abs. 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches in das Mietverhältnis eingetreten sind, dürfen die Wohnung auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheines weiter bewohnen.

§ 18

Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Die Landesregierung wird ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine freie oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einer von der zuständigen Stelle benannten wohnungssuchenden Person zum Gebrauch überlassen darf. Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen. In der Rechtsverordnung können weitere Bestimmungen getroffen werden, nach welchen Gesichtspunkten die Benennung erfolgen soll.

§ 19

Dauer der Bindungen

(1) Die Dauer der Bindungen richtet sich nach der in der Förderzusage festgelegten Frist. Erfolgt die Förderung durch ein Darlehen und wird das Darlehen vorzeitig freiwillig zurückgezahlt, beträgt die Dauer der Bindungen nach der Rückzahlung fünf Jahre (Nachwirkungsfrist), längstens bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen.

(2) Für den Fall der Rückforderung des Förderdarlehens oder der Zuschüsse wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage bleiben die Bindungen bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen, längstens jedoch bis zum Ablauf des fünfzehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bestehen.

(3) Im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks enden die Bindungen

1. bei Darlehen zu dem in der Förderzusage bestimmten Zeitpunkt, spätestens jedoch mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die aufgrund der Darlehensforderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind,
2. bei Zuschüssen mit dem Zuschlag.

Sind die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag nicht erloschen, so gilt die Zweckbindung bis zu dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt fort.

(4) Die zuständige Stelle hat auf Antrag dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch einer wohnungssuchenden Person und der Mieterin oder dem Mieter schriftlich zu bestätigen, wie lange die Belegungs- und Mietbindungen dauern.

§ 20 Freistellungen

(1) Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen auf Antrag des Verfügungsberechtigten einzelne Wohnungen von seiner Verpflichtung nach § 16 freistellen (Einzelfreistellung), soweit

1. ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht,
2. es der Schaffung oder Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen dient,
3. es aufgrund eines überwiegenden öffentlichen Interesses oder
4. eines überwiegenden berechtigten privaten Interesses gerechtfertigt ist.

Die zuständige Stelle kann in den Fällen, in denen ein öffentliches Interesse besteht, einen angemessenen Ausgleich verlangen. In den Fällen, in denen ein überwiegend berechtigtes privates Interesse gegeben ist, soll ein angemessener Ausgleich verlangt werden. Die Ausgleichszahlungen sind an das Land abzuführen.

(2) Wohnungen bestimmter Art oder in bestimmten Gebieten können von dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium von der Verpflichtung des Verfügungsberechtigten nach § 16 freigestellt werden (Globalfreistellung). Es kann einen angemessenen Ausgleich verlangen.

§ 21 Sicherung der Zweckbestimmung

(1) Die Zweckbestimmung der Förderung soll neben der Festsetzung von Bindungen nach den §§ 15 und 16 durch die Eintragung von Grundpfandrechten dinglich gesichert werden.

(2) Die zuständige Stelle hat zur Sicherung der Zweckbestimmung alle nach diesem Gesetz geförderten Wohnungen laufend zu erfassen.

(3) Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens des geförderten Mietwohnraums unverzüglich anzuzeigen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer wohnungssuchenden Person überlassen hat, hat der Verfügungsberechtigte deren Namen der zuständigen Stelle schriftlich mitzuteilen und den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

(4) Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle und der Bewilligungsstelle die Veräußerung von gefördertem Wohnraum und die Begründung von Wohnungseigentum unverzüglich mitzuteilen.

(5) Der Verfügungsberechtigte sowie die Parteien des Mietvertrages sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnraum zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist; das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 8 der Verfassung des Landes Hessen) wird für diesen Zweck eingeschränkt.

§ 22 Mittelbare Bindungen, Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen, sonstige Gegenleistungen

(1) Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag des Verfügungsberechtigten Miet- und Belegungsbindungen des geförderten Wohnraums auf Ersatzwohnungen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag oder durch Verwaltungsakt übertragen, wenn der geförderte Wohnraum und der Ersatzwohnraum gleichwertig sind (mittelbare Bindungen). Die zuständige Stelle dokumentiert

gegenüber der Bewilligungsstelle die Gleichwertigkeit von gefördertem Wohnraum und Ersatzwohnraum.

(2) Die zuständige Stelle kann bereits vor Erteilung der Förderzusage Miet- und Belegungsbindungen nach diesem Gesetz durch öffentlich-rechtlichen Vertrag oder durch Verwaltungsakt an freiem oder bezugsfertigem Wohnraum begründen, der als Ersatzwohnraum im Rahmen der mittelbaren Bindung anerkannt werden kann.

(3) Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag des Verfügungsberechtigten Miet- und Belegungsbindungen des geförderten Wohnraums durch eine gleichwertige Gegenleistung für die Förderung in Form von Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen oder in Form sonstiger Gegenleistungen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag oder durch Verwaltungsakt ersetzen. Die zuständige Stelle dokumentiert gegenüber der Bewilligungsstelle die Gleichwertigkeit der erbrachten Gegenleistung.

§ 23

Maßnahmen bei Verstößen, Ordnungswidrigkeiten

(1) Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte oder ein von ihm Beauftragter schuldhaft gegen die Vorschriften der §§ 15, 16 und 21 verstößt, kann die Bewilligungsstelle durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu monatlich fünf 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 Geldbeträge sind an das Land abzuführen.

(2) Wer Wohnraum entgegen der Bestimmung in der Förderzusage zweckentfremdet, hat auf Verlangen der Bewilligungsstelle die Zweckentfremdung zu beenden und die Eignung des Wohnraums auf seine Kosten wiederherzustellen.

(3) Ordnungswidrig handelt, wer

1. sich entgegen § 15 unzulässige Leistungen für die Überlassung von Wohnraum gewähren lässt,
2. entgegen § 16 Wohnraum einer nicht berechtigten wohnungssuchenden Person überlässt,
3. entgegen § 17 Abs. 7 Satz 1 oder entgegen der entsprechenden Vorschrift in der nach § 18 Satz 1 erlassenen Rechtsverordnung eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,
4. die Veräußerung von Wohnraum oder die Begründung von Wohneigentum entgegen § 21 Abs. 4 nicht unverzüglich der zuständigen Stelle und der Bewilligungsstelle mitteilt,
5. geförderten Wohnraum ohne eine Freistellung nach § 20 Abs. 1
 - a) selbst nutzt,
 - b) mindestens sechs Monate leer stehen lässt oder
 - c) anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich verändert oder
6. entgegen § 21 Abs. 3 Satz 2 seiner Mitteilungspflicht nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt oder den Wohnberechtigungsschein nicht vorlegt.

(4) Die Ordnungswidrigkeit wird in den Fällen des Abs. 3 Nr. 1 und 5 Buchst. c mit einer Geldbuße je Verstoß und Wohnung bis zu 50 000 Euro, in den Fällen des Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 Buchst. a und b mit einer Geldbuße je Verstoß und Wohnung bis zu 10 000 Euro sowie in den Fällen des Abs. 3 Nr. 4 und 6 mit einer Geldbuße bis zu 2 500 Euro geahndet.

(5) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2353), sind die kreisfreien Städte, die kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als

50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern und im Übrigen die Landkreise, in denen sich der Wohnraum befindet.

§ 24

Datenverarbeitung und Datenschutz

Die zuständige Stelle verarbeitet Daten über den Wohnraum, seine Nutzung und die Bindungen, den Förderempfänger und den Verfügungsberechtigten sowie die Parteien des Mietverhältnisses und die Haushaltsangehörigen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Die Bewilligungsstelle kann im Einzelfall Daten nach Satz 1 bei der zuständigen Stelle anfordern und verarbeiten.

Vierter Teil Zuständigkeiten

§ 25

Zuständigkeiten

(1) Zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Gemeinde, in deren Gebiet sich der Wohnraum befindet. Abweichend von Satz 1 ist in den Fällen des § 20 Abs. 1 zuständige Stelle die Bewilligungsstelle nach Abs. 2, wenn sich der Wohnraum nicht im Gebiet einer kreisfreien Stadt oder einer kreisangehörigen Gemeinde mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern befindet.

(2) Bewilligungsstelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Die von der Bewilligungsstelle aufgrund ihrer Zuständigkeit nach diesem Gesetz geforderten Geldleistungen werden von den Finanzämtern begetrieben. Uneinbringliche Vollstreckungskosten (Gebühren und Auslagen) sind zu erstatten.

Fünfter Teil Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 26

Fortgeltung bisherigen Rechts

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden auf Wohnraum Anwendung, der nach dem Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885), gefördert worden ist; Entscheidungen und Maßnahmen, die vor dem [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes] getroffen wurden, gelten weiter.

(2) Auf die Einkommensermittlung nach § 88d Abs. 2 Nr. 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), aufgehoben mit Wirkung vom 1. Januar 2002 durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), in der am 31. Dezember 2001 geltenden Fassung finden bei Wohnungen, die nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, die §§ 6 und 7 Anwendung.

(3) Sofern für den Bezug von gefördertem Wohnraum am [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes] höhere Einkommensgrenzen als die in § 5 bestimmten gelten, sind die bisherigen zugrunde zu legen. Diese Einkommensgrenzen sind während der Laufzeit des jeweiligen Förderprogrammes nach den Regelungen des § 5 Abs. 4 fortzuschreiben.

§ 27

Ersetzung von Bundesrecht

Dieses Gesetz ersetzt nach Art. 125a Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes in seinem Geltungsbereich das Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885). Dies gilt nicht für § 28 Abs. 6 und § 32 Abs. 3 Satz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes.

§ 28 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2013 in Kraft. Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2017 außer Kraft.

Artikel 2 Gesetz zur Überleitung des Wohnungsbindungsgesetzes

§ 1

Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404) in der am 31. August 2006 geltenden Fassung mit Ausnahme der §§ 18e und 22 gilt als Landesrecht, das durch Gesetz vom [einsetzen: *Ausfertigungsdatum und Fundstelle dieses Gesetzes*] geändert wird, fort.

§ 2

Das Gesetz tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.

Artikel 3 Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das durch Art. 2 übergeleitete Wohnungsbindungsgesetz wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
"Hessisches Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Hessisches Wohnungsbindungsgesetz - HWoBindG)"
2. § 1 wird wie folgt gefasst:
"§ 1 Anwendungsbereich
Dieses Gesetz gilt für Wohnraum,
 1. für den öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), aufgehoben mit Wirkung vom 1. Januar 2002 durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), in der am 31. Dezember 2001 geltenden Fassung bis zum 31. Dezember 2002 bewilligt worden sind oder
 2. für dessen Bau ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln, mit Ausnahme von Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes sowie der früheren öffentlich-rechtlichen Sondervermögen des Bundes oder deren Rechtsnachfolger, nach § 87a Abs. 1 Satz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bis zum 31. Dezember 2002 bewilligt worden istund der öffentlich gefördert ist oder als öffentlich gefördert gilt."
3. In § 2 wird die Angabe "§ 32 Abs. 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes" durch "§ 21 Abs. 2, 4 und 5 sowie § 24 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes vom [einsetzen: *Ausfertigungsdatum und Fundstelle dieses Gesetzes*]" ersetzt.
4. § 4 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 2 Satz 2 wird aufgehoben.
 - b) In Abs. 7 wird die Angabe "dessen Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes" durch "Personen, die mit dem Ausgezogenen eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft gebildet haben," ersetzt.
5. In § 5 wird die Angabe "§ 27 Abs. 1 bis 5 des Wohnraumförderungsgesetzes" durch "§ 17 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes" ersetzt.

6. In § 5a Satz 1 werden die Wörter "Landesregierungen werden" durch "Landesregierung wird" ersetzt.
7. § 7 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 1 wird die Angabe "§ 30 des Wohnraumförderungsgesetzes" durch "§ 20 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes" ersetzt.
 - b) In Abs. 2 wird die Angabe "§ 31 des Wohnraumförderungsgesetzes" durch "§ 22 Abs. 1 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes" ersetzt.
 - c) Die Abs. 3 und 4 werden aufgehoben.
8. In § 16 Abs. 1 Satz 1 wird das Wort "zehnten" durch "fünften" ersetzt.
9. § 18a Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 werden die Wörter "Landesregierungen stellen" durch "Landesregierung stellt" ersetzt.
 - b) In Satz 2 wird das Wort "haben" durch "hat" ersetzt.
10. § 18b Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

"(1) Das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium trifft nähere Bestimmungen über die Durchführung der höheren Verzinsung."
11. § 18c Abs. 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

"Das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium trifft nähere Bestimmungen über die Festsetzung der Zinssätze nach Abs. 1."
12. In § 21 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 wird die Angabe "der §§ 5a und 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes" jeweils durch "des § 5a" ersetzt.
13. § 25 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 1 Satz 1 wird die Angabe "der §§ 4, 7 Abs. 3, des § 8 Abs. 1 und 3, des § 8a, 8b, 9 oder des § 21" durch "der §§ 4, 8 Abs. 1 und 3, der §§ 8a, 8b, 9 oder 21" ersetzt.
 - b) In Abs. 2 Satz 1 werden das Semikolon und die Angabe "er soll sie bei einem Verstoß gegen § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes kündigen" gestrichen.
 - c) Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

"(4) Die zuständige Stelle hat die nach Abs. 1 eingezogenen Geldleistungen an das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium abzuführen; sie sind für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau einzusetzen."
14. § 26 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

"(1) Ordnungswidrig handelt, wer

 1. entgegen § 2 in Verbindung mit § 21 Abs. 4 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes eine Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht,
 2. eine Wohnung entgegen § 4 Abs. 2 bis 5 und 7 oder entgegen den nach § 5a erlassenen Vorschriften zum Gebrauch überlässt oder belässt,
 3. entgegen § 4 Abs. 6 seiner Mitteilungspflicht nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt oder den Wohnberechtigungsschein nicht vorlegt,

4. ohne eine Freistellung nach § 7 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes eine Wohnung
- a) selbst nutzt oder nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lässt oder
- b) anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert
- oder
5. für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den §§ 8 bis 9 zulässig ist."
- b) In Abs. 2 wird die Angabe "Absatzes 1 Nr. 1" durch "Abs. 1 Nr. 1 und 3", die Angabe "Absatzes 1 Nr. 2 und 3" durch "Abs. 1 Nr. 2 und 4 Buchst. a", die Angabe "Absatzes 1 Nr. 4" durch "Abs. 1 Nr. 5" und die Angabe "Absatzes 1 Nr. 5" durch "Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b" ersetzt.
- c) In Abs. 3 wird die Angabe "Absatz 1 Nr. 4" durch "Abs. 1 Nr. 5" ersetzt.
15. In § 28 Abs. 1 Satz 1 wird das Wort "Bundesregierung" durch "Landesregierung" ersetzt und die Wörter "mit Zustimmung des Bundesrates" werden gestrichen.
16. In § 29 wird die Angabe "(Artikel 13 des Grundgesetzes)" durch "(Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 8 der Verfassung des Landes Hessen)" ersetzt.
17. § 30 wird wie folgt gefasst:

"§ 30 Übergangsvorschriften

(1) Entscheidungen und Maßnahmen, die auf der Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404) in der am 31. August 2006 geltenden Fassung getroffen wurden, bleiben wirksam. Verfahren nach dem Wohnungsbindungsgesetz, die vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen.

(2) Bis zum Erlass von Vorschriften nach § 28 finden für Verfahren nach diesem Gesetz entsprechend Anwendung:

1. die Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346),
2. die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), mit der Maßgabe, dass der Ermittlung der Betriebskosten (§ 27 Abs. 1 Satz 2) ab dem Inkrafttreten von Vorschriften nach § 556 Abs. 1 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches jeweils diese Vorschriften zugrunde zu legen sind."

18. Als § 31 wird angefügt:

"§ 31 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2013 in Kraft. Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2017 außer Kraft."

**Artikel 4
Folgeänderungen anderer Vorschriften**

- (1) Die Anlage zu § 1 der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 19. März 2004 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Verordnung vom 9. November 2011 (GVBl. I S. 705), wird wie folgt geändert:

1. In Nr. 684 wird die Angabe "Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)" durch "Hessisches Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG)" und die Angabe "Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)" durch "Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG)" ersetzt.
2. In Nr. 6841 wird die Angabe "WoBindG, § 27 Abs. 2 Satz 1 WoFG" durch "HWoBindG, § 17 Abs. 1 Satz 1 HWoFG" ersetzt.
3. Die Nrn. 6842 bis 68423 werden aufgehoben.
4. In Nr. 6843 wird die Angabe "WoBindG oder § 28 Abs. 5 Satz 3 WoFG" durch "HWoBindG, § 15 Abs. 2 Satz 3 HWoFG" ersetzt.
5. In Nr. 6844 wird die Angabe "WoBindG oder § 29 Abs. 2 WoFG" durch "HWoBindG oder § 19 Abs. 4 HWoFG" ersetzt.
6. In Nr. 68451 wird die Angabe "WoBindG oder des § 29 Abs. 2 WoFG" durch "HWoBindG oder des § 19 Abs. 4 HWoFG" ersetzt.
7. In Nr. 68461 wird die Angabe "WoBindG oder § 30 Abs. 1 WoFG" durch "HWoBindG, § 20 Abs. 2 HWoFG" ersetzt.
8. In Nr. 68462 wird die Angabe "WoBindG oder § 30 Abs. 1 WoFG" durch "HWoBindG, § 20 Abs. 1 HWoFG" ersetzt.
9. In Nr. 6847 wird die Angabe "WoBindG oder § 31 WoFG" durch "HWoBindG, § 22 Abs. 1 und 3 HWoFG" ersetzt.
10. In Nr. 6848 werden die Wörter "oder Genehmigung" gestrichen und die Angabe "WoBindG" durch "HWoBindG oder HWoFG" ersetzt.

(2) Die Wohnungsbindungsverordnung vom 27. Februar 1974 (GVBl. I S. 141), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Dezember 2010 (GVBl. I S. 603), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
"Verordnung zur Durchführung des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes (Wohnungsbindungsverordnung - WoBindV)"
2. § 1 wird wie folgt gefasst:

"§ 1

Zuständige Stellen für die in § 2 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes vom [einsetzen: *Ausfertigungsdatum und Fundstelle dieses Gesetzes*] in Verbindung mit § 21 Abs. 2, 4 und 5 und § 24 Satz 1 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes vom [einsetzen: *Ausfertigungsdatum und Fundstelle dieses Gesetzes*], in § 4 Abs. 1, 4 Satz 1, Abs. 6 und 8, in den §§ 5 und 18 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes genannten Aufgaben sind die Gemeinden. Sie erfüllen diese Aufgaben nach Weisung im Sinne des § 4 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786)."
3. § 2 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Vor dem Wort "Wohnungsbindungsgesetzes" wird das Wort "Hessischen" eingefügt.
 - b) Nr. 2 wird wie folgt gefasst:
 - "2. für einzelne Wohnungen die kreisfreien Städte und kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern, im Übrigen die Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale in Frankfurt am Main."
4. In § 3 wird der Satzteil vor Nr. 1 wie folgt gefasst:
"Zuständige Stelle im Sinne des § 7 Abs. 2, des § 8 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 Satz 2, des § 9 Abs. 6 Satz 3 und des § 25 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes ist"

5. In § 5 wird vor dem Wort "Wohnungsbindungsgesetzes" das Wort "Hessischen" eingefügt.

6. § 6 wird wie folgt gefasst:

"§ 6

Örtlich zuständig ist die Stelle, in deren Gebiet die Wohnung liegt. Einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein nach § 5 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes, der nicht für eine bestimmte Wohnung ausgestellt wird, kann jede Gemeinde ausstellen."

7. § 8 Satz 2 wird aufgehoben.

(3) Die Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf vom 21. Oktober 1994 (GVBl. I S. 623), geändert durch Verordnung vom 3. Februar 2009 (GVBl. I S. 40), wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 1 Satz 1 wird vor dem Wort "Wohnungsbindungsgesetzes" das Wort "Hessischen" eingefügt.

2. § 3 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 und 3 wird vor dem Wort "Wohnungsbindungsgesetzes" jeweils das Wort "Hessischen" eingefügt.

b) In Satz 4 wird die Angabe "Abs. 2 Satz 2 und" gestrichen und vor dem Wort "Wohnungsbindungsgesetzes" das Wort "Hessischen" eingefügt.

c) In Satz 6 und 7 wird vor dem Wort "Wohnungsbindungsgesetzes" jeweils das Wort "Hessischen" eingefügt.

3. In § 5 Satz 3 wird vor dem Wort "Wohnungsbindungsgesetzes" das Wort "Hessischen" eingefügt.

4. In § 7 Satz 2 wird die Angabe "2014" durch "2017" ersetzt.

(4) Die Verordnung über die zuständigen Stellen nach § 13 Abs. 1 Satz 3 des Hessischen Gesetzes zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen vom 6. November 1995 (GVBl. I S. 507), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. November 2010 (GVBl. S. 450), wird aufgehoben.

(5) Die Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 19. März 2003 (GVBl. I S. 100), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2009 (GVBl. I S. 458), wird aufgehoben.

(6) Das Hessische Ausführungsgesetz zum Wohnraumförderungsgesetz vom 2. Dezember 2004 (GVBl. I S. 385), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2009 (GVBl. I S. 171), wird aufgehoben.

(7) Die Verordnung zur Abweichung von den Einkommensgrenzen nach der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 23. September 2010 (GVBl. I S. 347) wird aufgehoben.

Artikel 5 Zuständigkeitsvorbehalt

Soweit durch dieses Gesetz Rechtsverordnungen geändert werden, bleibt die Befugnis der zuständigen Stellen, die Verordnungen künftig zu ändern oder aufzuheben, unberührt.

Artikel 6 Ermächtigung zur Neubekanntmachung

Die für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerin oder der hierfür zuständige Minister wird ermächtigt, das Hessische Wohnungsbindungsgesetz in der sich aus Art. 2 und 3 dieses Gesetzes ergebenden Fas-

sung mit neuem Datum bekannt zu machen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

Artikel 7
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für wesentliche Teile des Wohnungswesens, vor allem für das Recht der Wohnraumförderung, erhalten. Die bundesgesetzlichen Bestimmungen gelten fort, soweit sie nicht durch Landesrecht ersetzt werden. Von dieser im Zuge der Föderalismusreform übertragenen neuen Kompetenz, die dem besonderen Regionalbezug des Wohnungswesens Rechnung trägt, soll in Hessen Gebrauch gemacht werden.

1. Hessisches Wohnraumförderungsgesetz

Die Notwendigkeit eines eigenen Gesetzes zur Förderung von Wohnraum und zur Nutzung von gefördertem Wohnraum ergibt sich aus neuen Zielen und gesellschaftlichen Anforderungen an eine wirksame soziale Wohnraumförderung.

Die Neuregelung schafft einen einheitlichen gesetzlichen Rahmen für die Wohnraumförderung des Landes. Sie ersetzt das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885).

Das vorliegende Gesetz bildet künftig den einheitlichen gesetzlichen Rahmen für alle Wohnraumfördermaßnahmen des Landes. Ziele, Fördergegenstände und Regeln zur Sicherung der Zweckbindung werden hinreichend bestimmt formuliert. Gleichzeitig bleibt Raum für die weitere Ausgestaltung der Förderprogramme und Förderbestimmungen durch das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium. So können die Schwerpunkte der Förderung und die Förderkonditionen jeweils unmittelbar und angemessen an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Dieses Gesetz schafft die Grundlage für eine soziale Wohnraumförderung, die den künftigen Anforderungen der unterschiedlichen Wohnungsmärkte in Hessen gerecht wird. Dabei werden landesspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und überholte bundesgesetzliche Regelungen abgebaut.

Mit der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum und Mietwohnraum, insbesondere für Familien, sowie besonderen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens sollen in Kontinuität zu dem bisherigen Wohnraumförderungsgesetz des Bundes Haushalte unterstützt werden, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können (Zielgruppe). Kernaufgabe der staatlichen sozialen Wohnraumförderung ist es, der Zielgruppe den Bezug preiswerten Wohnraums zu ermöglichen und die Wohnkosten tragbar zu halten.

Der neue Zielkatalog für eine moderne Wohnraumförderung in Hessen ergänzt die Aufgabe, das Wohnungsangebot für Haushalte mit Marktzugangsproblemen zu erweitern, um zusätzliche wichtige Themenfelder der Wohnungspolitik. Gesetzliches Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist es nun auch, bestehenden Wohnraum durch bauliche Maßnahmen an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen und das Wohnungsangebot auf die Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft auszurichten. Damit korrespondiert eine Einbeziehung von weiteren Maßnahmen in den Katalog der Fördergegenstände und die Möglichkeit einer einfacheren Berücksichtigung von Wohngemeinschaften. Mit der ausdrücklichen Einbeziehung der energetischen Sanierung in den Zielkatalog der sozialen Wohnraumförderung werden die Anforderungen des Klimaschutzes aufgegriffen. Im Interesse der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung können so bauliche Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs, zur Nutzung regenerativer Energien und zur Eindämmung der Wohnnebenkosten gefördert werden.

Haushalte mit Marktzugangsproblemen sollen nach dem Gesetzentwurf nicht nur über die Erweiterung eines für diesen Personenkreis vorgesehenen angemessenen Wohnungsangebots unterstützt werden. Vielmehr soll die soziale Wohnraumförderung künftig auch dazu beitragen, im Interesse dieses

Personenkreises die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken. Diesem nun landesgesetzlich aufgenommenen Ziel dient auch die Aufnahme von Baumaßnahmen zur Schaffung von Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur in den Katalog der Fördergegenstände. Durch die Erweiterung des Zielkatalogs verbindet sich eine Neuaufstellung der sozialen Wohnraumförderung als Element der Daseinsvorsorge mit dem Instrument einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung zugunsten von unterstützungsbedürftigen Haushalten.

Die neue inhaltliche Ausrichtung geht einher mit modernen und flexiblen Regelungen zur Definition der Haushalte. Die Regeln zur Ermittlung des Gesamteinkommens werden stark vereinfacht, indem der Katalog der auf das Gesamteinkommen anrechenbaren steuerfreien Einnahmen deutlich verkleinert wird.

Aktuelle Studien belegen, dass sich die regionalen Wohnungsmärkte in Hessen sichtbar auseinanderentwickeln. Förderprogramme und Förderbestimmungen des Landes sollen daher den jeweiligen örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen Rechnung tragen. Für eine möglichst effiziente Wohnraumförderung ist es erforderlich, dass Kommunen eigene Vorstellungen darüber entwickeln, welche Art von Wohnraumförderung zur Erfüllung der wohnungswirtschaftlich notwendigen Anforderungen in ihrem Gemeindegebiet benötigt wird. Das Land soll künftig Maßnahmen, die aus einem kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzept abgeleitet sind, bei der Förderung in besonderem Maße berücksichtigen. Zugleich erhalten die Kommunen mehr Kompetenzen im Bereich der Nutzung des geförderten Bestandes.

Im geförderten Sozialwohnungsbestand bleiben die Belange des Mieterschutzes in vollem Umfang gewahrt. Derzeit unterliegen in Hessen noch rund 123.000 geförderte Mietwohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Dieser Bestand wird sich in den nächsten Jahren aufgrund von Rückzahlungen öffentlicher Baudarlehen verringern. Für die verbleibenden Bestände soll die bisherige Balance zwischen Mieterschutz und wohnungswirtschaftlichen Interessen beibehalten werden.

2. Hessisches Wohnungsbindungsgesetz

Das Land macht zudem von seinem Recht zur Gesetzgebung im Bereich des Wohnungsbindungsrechts durch die Einführung eines Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes Gebrauch. Hierzu wird das Bundesgesetz zunächst in Landesrecht übergeleitet (Art. 2) und anschließend in einem zweiten Schritt entsprechend geändert (Art. 3). Da sich die Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes in der Praxis bewährt haben, beschränken sich die Änderungen überwiegend auf redaktionelle Anpassungen der Verweisungen auf das Hessische Wohnraumfördergesetz. In der Sache werden nur wenige Änderungen vorgenommen.

3. Weitere Änderungen

Durch die Einführung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes ergibt sich die Notwendigkeit von Folgeänderungen anderer Vorschriften, die sachgerecht in das vorliegende Gesetz (Art. 4) aufgenommen werden sollen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Art. 1 (Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWOFG))

Zu § 1 Regelungsbereich

Zu Abs. 1

Das Gesetz regelt die soziale Wohnraumförderung durch das Land.

Nicht geregelt werden Fördermaßnahmen durch die Gemeinden. Sie können jedoch eigene Fördermaßnahmen ergreifen und dabei dieses Gesetz oder eigene Regelungen zugrunde legen.

Zu Abs. 2

Abs. 2 bringt zum Ausdruck, dass wie bisher kein Rechtsanspruch auf Förderung besteht.

Zu § 2 Ziele und Zielgruppe

Zu Abs. 1

In Fortschreibung der Kernaufgabe des bisherigen Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes ist die Wohnraumförderung in Hessen auf Haushalte ausgerichtet, die sich ohne staatliche Unterstützung nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dabei wird eine Priorisierung der Förderziele vorgenommen. Es soll die Bildung von Wohneigentum vorrangig vor dem Mietwohnungsbau gefördert werden. Hiermit wird auch ein Beitrag geleistet, die Probleme des demografischen Wandels zu bewältigen. Mietfreies Wohnen als Teil einer kapitalgedeckten Altersvorsorge kann im Alter das verfügbare Einkommen beträchtlich erhöhen.

Zu einer modernen sozialen Wohnraumförderung gehören darüber hinaus als weitere Ziele die Anpassung von Wohnraum an die Anforderungen des demografischen Wandels, die Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zum Einsatz erneuerbarer Energien und die Verbesserung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren. Dabei beinhalten die Anforderungen des demografischen Wandels vor allem die Ausrichtung der sozialen Wohnraumförderung auf die Bedürfnisse von älteren Menschen und die Unterstützung von Familien und Haushalten mit Kindern sowie Studentinnen und Studenten. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang das Schaffen barrierefreien Wohnraums.

Zu Abs. 2

Gemäß Satz 1 sollen Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderungen in der Regel nur zugunsten von Haushalten durchgeführt werden, deren Gesamteinkommen die in § 5 definierte Einkommensgrenze nicht überschreitet. Dabei wird unterstellt, dass diese Haushalte ungeachtet anderer sozialer Kriterien vor allem wegen ihres geringen Einkommens auf staatliche Unterstützung bei der Wohnraumversorgung angewiesen sind.

In angespannten Wohnungsmärkten mit hohem Mietniveau oder hohen Grundstückspreisen und Baukosten können Marktzugangsschwierigkeiten jedoch auch für Bezieher höherer Einkommen auftreten. Um die in Abs. 1 genannten wohnungspolitischen Ziele zu erreichen, kann es zudem geboten sein, Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung durchzuführen, ohne damit gleichzeitig eine Zweckbestimmung der jeweils geförderten Wohnung für Haushalte mit einem bestimmten Einkommen zu verknüpfen. Satz 2 eröffnet dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium die Möglichkeit, im Einzelfall Abweichungen von den Einkommensgrenzen festzulegen oder von der Einkommensgrenze abzusehen. Die Ermächtigung wird dahin gehend konkretisiert, dass eine Abweichung oder ein Absehen von der Einkommensgrenze zur Erreichung eines wohnungspolitischen Ziel nach Abs. 1 oder zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten sein muss.

Zu § 3 Durchführung der Aufgaben

Zu Abs. 1

Die soziale Wohnraumförderung ist eine gemeinsame Aufgabe von Land, Gemeinden sowie Gemeindeverbänden und erfordert ein abgestimmtes Zusammenwirken der Gebietskörperschaften. Die Vorschrift richtet sich an das Land und die Kommunen als Gebietskörperschaften und Verwaltungsträger, nimmt also keine sachliche Zuständigkeitszuweisung zu Behörden vor. Angesprochen sind damit aufseiten des Landes sowohl die Landesregierung, die zuständigen Fachministerien als auch die Landesverwaltung.

Zu Abs. 2

Abs. 2 konkretisiert das notwendige Zusammenwirken von Land und Kommunen auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung. Die Vorschrift lässt die grundsätzliche Verantwortung des Landes für die Gestaltung der Wohnraumförderprogramme und Förderbestimmungen unberührt und soll gleichzeitig zu einer stärkeren Einbeziehung der Kommunen in die Entscheidungsprozesse über Fördermaßnahmen in ihrem Gemeindegebiet beitragen. Kommunen verfügen in der Regel über detaillierte Kenntnisse der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse. Für eine möglichst effiziente Wohnraumförderung ist es erforderlich, dass Kommunen eigene Vorstellungen darüber entwickeln, welche Art von Wohnraumförderung zur Lösung der wohnungswirtschaftlich notwendigen Anforderungen benötigt wird. Erarbeitet eine Kommune auf der Grundlage eines kommunalen wohnungspoliti-

schen Handlungskonzepts Empfehlungen für geeignete Fördermaßnahmen, soll das Land diese bei der sozialen Wohnraumförderung, zum Beispiel bei der Zuteilung von Fördermitteln oder der Anwendung der Förderbestimmungen, besonders berücksichtigen. Diese Vorschrift räumt dem Land einen eingeschränkten Ermessensspielraum ein. Dementsprechend hat es Maßnahmen auf der Grundlage kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte im Regelfall zu beachten. Das Land kann jedoch von einer Unterstützung absehen, wenn die Belange der Kommune mit übergeordneten wohnungspolitischen Interessen des Landes nicht vereinbar sind.

Zu Abs. 3

Die soziale Wohnraumförderung ist eine staatliche Aufgabe des Landes im Rahmen der Daseinsvorsorge. Die Regelung dient der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes und der einheitlichen Rechtsanwendung. Satz 2 und 3 tragen den Anforderungen von § 4 Abs. 1 Hessische Gemeindeordnung Rechnung. Dem Land ist zwar eine Einflussnahme auf die Gemeinden aus Zweckmäßigkeitsgründen erlaubt (Fachaufsicht), jedoch hat es kein Selbsteintrittsrecht und seine Weisungsbefugnis ist auf allgemeine Anordnungen beschränkt. Ein Eingriff in die Einzelausführung ist nur möglich, wenn die Gemeinde allgemeine Weisungen nicht beachtet oder gegen geltendes Recht verstößt.

Zu Abs. 4

Die Vorschrift dient einerseits der Unterrichtung des Landtages. Andererseits soll sie das in Abs. 1 statuierte Zusammenwirken zwischen Land, Gemeinden und Gemeindeverbänden unterstützen.

Bevor der Wohnraumförderbericht an den Landtag übermittelt wird, können die Gemeinden und Gemeindeverbände dazu Stellung nehmen. Hierfür wird ihnen eine dreimonatige Frist ab Zustellung eingeräumt. Die Stellungnahmen werden dem Landtag gemeinsam mit dem Wohnraumförderbericht übergeben.

Zu § 4 Begriffsbestimmungen

Die Vorschrift definiert die zur Anwendung des Gesetzes erforderlichen fachspezifischen Begriffe. Die Definitionen entsprechen zum überwiegenden Teil den im bisherigen Wohnraumförderungsgesetz enthaltenen Begrifflichkeiten sowie der dazu ergangenen Rechtsprechung. Erstmals wird der Begriff des Verfügungsberechtigten (Abs. 10) definiert.

Zu Abs. 1

Die Definition des Wohnraums entspricht der Regelung des § 17 Abs. 1 des Wohnraumförderungsgesetzes. Mit dem Merkmal "umbaut" werden die Wohnräume im Sinne von Abs. 1 von anderen Räumen wie beispielsweise Schiffen, Wagen oder Zelten, die ebenfalls Wohnzwecken dienen können, abgegrenzt. Das Merkmal "dauernd" schließt Sommerwohnungen, Ferienhäuser und ähnliche Anlagen aus.

Zu Abs. 2

Abs. 2 enthält die für die Durchführung dieses Gesetzes maßgebliche Definition der Bezugsfertigkeit und greift damit die ständige Rechtsprechung auf. Danach gelten Wohnräume als bezugsfertig, auch wenn der Außenputz eines Gebäudes noch fehlt oder die Außenanlagen noch nicht errichtet sind, die Wohnung selbst dagegen bereits fertiggestellt wurde.

Zu Abs. 3

Abs. 3 verweist auf die Bundesregelung zur Ermittlung der Wohnfläche.

Zu Abs. 4

Die Definition des Wohnungsbaus umfasst alle technischen Varianten zur Schaffung von Wohnraum: Neubau (Nr. 1), Wiederaufbau (Nr. 2), Ausbau (Nr. 3) sowie Umbau (Nr. 4).

Zu Abs. 5

Die Definition entspricht § 16 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes. Modernisierung dient im Unterschied zum Wohnungsbau nicht der Schaffung von neuem Wohnraum, sondern der Verbesserung des Zustands vorhandenen Wohnraums. Unter Gebrauchswerterhöhung im Sinne der Nr. 1 fällt eine Vielzahl von Verbesserungen an dem geförderten Wohnraum oder dem gesamten Wohngebäude, wie zum Beispiel eine Änderung des Woh-

nungszuschnitts oder des Hauseingangsbereichs, der Anbau von Balkonen oder Maßnahmen zur allgemeinen Verbesserung des Wohnumfelds auf dem Baugrundstück.

Zu Abs. 6

Die Vorschrift regelt, wer im Sinne dieses Gesetzes zum Haushalt gehört. Der zum Haushalt gehörende Personenkreis wird gegenüber dem bisherigen Recht auf alle gleich zu behandelnden gemeinsamen Lebensformen erweitert und damit für den Vollzug vereinfacht.

Die neue Definition des Begriffs des Haushalts ist von zentraler Bedeutung für die Bemessung der maßgeblichen Einkommensgrenze und die Einkommensermittlung und hat damit Auswirkung auf die Förderberechtigung, die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins und andere "einkommensbezogene" Regelungen.

Mit dem Ziel der Verwaltungsvereinfachung wird die Differenzierung der zum Haushalt zugehörigen Personen nach Art und Grad der verwandtschaftlichen oder verwandtschaftsähnlichen Beziehung aufgegeben, sodass alle gemeinsamen Lebensformen gleichberechtigt sind. Zum Haushalt gehören alle Personen, die in einem gemeinsamen Haushalt wohnen, das heißt die gemeinsam wohnen und wirtschaften. Dabei sind auch alsbald dem Haushalt angehörende Personen zu berücksichtigen. Bei getrennt lebenden Eltern, denen die elterliche Sorge gemeinsam zusteht, können Kinder jedem Eltern teil zugerechnet werden, soweit sie bei beiden leben.

Zu Abs. 7

Die Definitionen entsprechen § 26 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes. Abs. 7 soll die grundsätzlich zulässigen Arten der Belegungsrechte bestimmen und inhaltlich abgrenzen.

Nicht gesetzlich geregelt ist das Besetzungsrecht, das von den Kommunen weiter praktiziert werden kann.

Zu Abs. 8

Abs. 8 definiert das allgemeine Belegungsrecht als Wahlrecht des Verfügungsberechtigten, unter den wohnungssuchenden Personen mit Wohnberechtigungsschein eine Mieterin oder einen Mieter zu bestimmen.

Zu Abs. 9

Nach Abs. 9 hat beim Benennungsrecht die zuständige Stelle dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen (sog. Dreier-Vorschlag).

Zu Abs. 10

Unter den Begriff des Verfügungsberechtigten fällt der durch die Förderung berechtigte und verpflichtete Eigentümer, aber auch der sonstige durch die Förderung berechtigte und verpflichtete Verfügungsberechtigte, zum Beispiel der Erbbauberechtigte und der Nießbraucher.

Zu § 5 Einkommensgrenzen

Zu Abs. 1

Die Vorschrift legt die für den Bezug von geförderten Mietwohnungen (Nr. 1) sowie für die Förderung von Wohneigentum (Nr. 2) maßgebliche jährliche Einkommensgrenze fest und konkretisiert damit die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Die Einkommensgrenze orientiert sich an den aktuellen Beträgen.

Der Festlegung der Höhe der Einkommensgrenze für den Bezug von geförderten Mietwohnungen liegt eine Abwägung zugrunde: Auf der einen Seite sollen einseitige Belegungsstrukturen vermieden werden, die durch eine zu niedrige Festsetzung der Einkommensgrenze begünstigt werden können. Auf der anderen Seite würde eine zu weite Festlegung des Berechtigtenkreises bei einem in den nächsten Jahren rückläufigen Sozialwohnungsbestand die Möglichkeiten verschlechtern, die Haushalte zu unterstützen, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Die Einkommensgrenze bei der Förderung von Wohneigentum liegt über der Einkommensgrenze für die Berechtigung zum Bezug von gefördertem Mietwohnraum nach Nr. 1, weil sich die Förderung von Wohneigentum an so ge-

nannte Schwellenhaushalte richtet. Schwellenhaushalte sind Haushalte, die bereits über Eigenkapital verfügen, das jedoch noch nicht ausreicht, um ein Haus oder eine Wohnung zu einer tragbaren Belastung zu finanzieren. Durch die Förderung kann der betroffene Haushalt die Bildung von Wohneigentum zeitlich vorziehen, allerdings wird ihm eine höhere Wohnkostenbelastung im Vergleich zur Zahlung eines Mietzinses für Mietwohnraum zugemutet. Durch das zeitliche Vorziehen kann sich der Haushalt zudem früher entschulden, sodass das Eigenheim auch zur Altersvorsorge beitragen kann. Weiterhin soll durch die Förderung im Ballungsraum die Eigentumsbildung stärker unterstützt werden.

Zu Abs. 2

Zur besonderen Förderung von Haushalten mit Kindern ist ein Zuschlag zu den Einkommensgrenzen in Höhe von 650 Euro pro Kind vorgesehen.

Zu Abs. 3

Abs. 3 enthält eine Regelung zur Einkommensgrenze bei Wohngemeinschaften, die keinen Haushalt bilden, der gemeinsam wirtschaftet. Dies ist insbesondere bei studentischen Wohngemeinschaften und anderen gemeinschaftlichen Wohnformen, zum Beispiel von kranken oder behinderten Personen, von Bedeutung, da diese ihre Wohnberechtigung verlieren könnten, wenn sie nach den Regelungen für gemeinsam wirtschaftende Haushalte behandelt würden. Diese Vorschrift berücksichtigt die in § 8 Abs. 1 Nr. 7 angesprochene Förderungswürdigkeit derartiger Wohnformen.

Zu Abs. 4

Die Regelung in Abs. 4 führt zu einer automatischen Anpassung der Einkommensgrenze an sich verändernde Verbraucherpreise der privaten Haushalte in einem Zeitraum von jeweils drei Jahren. Anknüpfungspunkt ist der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland. Diese Dynamisierungsklausel macht eine Gesetzesänderung zum Zweck der Anpassung der Einkommensgrenze an die allgemeine Kostenentwicklung entbehrlich. Die angepasste Einkommensgrenze wird jeweils unmittelbar vom zuständigen Fachministerium bekannt gegeben.

Zu § 6 Maßgebendes Einkommen

§ 6 hält an dem Grundsatz fest, dass bei der Einkommensermittlung das Gesamteinkommen des Haushalts maßgebend ist (Abs. 1). Die Definition des Jahreseinkommens verweist weiterhin auf die Summe der Einkünfte im Sinne des Einkommensteuerrechts (Abs. 2). Der Umfang der hinzuzurechnenden steuerfreien Einkünfte ist erheblich verringert worden (Abs. 2).

Im Unterschied zu den entsprechenden Regelungen im Wohnraumförderungsgesetz bleiben bedarfsorientierte Transferleistungen nach dem Sozialgesetzbuch, die der Sicherung des Lebensunterhalts dienen, bei der Einkommensprüfung außer Betracht, da der Gewährung dieser Leistungen bereits eine Einkommensprüfung nach den jeweiligen Regelungen im Sozialgesetzbuch zugrunde gelegen hat. Das bedeutet, dass Haushalte, in denen ausschließlich Transferleistungsempfänger leben, ohne weitere Einkommensprüfung in einem vereinfachten Verfahren ihre Wohnberechtigung nachweisen können.

Die Einkünfte zu betreuender hilfloser Personen bleiben außer Ansatz (Abs. 3).

Zu Abs. 1

Abs. 1 legt die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen, die nach den Regelungen der §§ 6 und 7 ermittelt werden, als maßgebliches Einkommen fest. Ausschlaggebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Zu Abs. 2

Zum Jahreseinkommen einer haushaltsangehörigen Person zählen die positiven Bruttojahreseinkünfte der sieben Einkunftsarten des § 2 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes. Für die Definition der Einkünfte ist § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes zugrunde zu legen. Ein einkommensteuerrechtlich zulässiger Verlustausgleich zwischen verschiedenen Einkunftsarten einer haushaltsangehörigen Person oder zwischen zusammen veranlagten Ehegatten ist ausgeschlossen.

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung beschränkt sich die Anzahl der zu den steuerpflichtigen Einkünften hinzuzurechnenden steuerfreien Einnahmen gegenüber der bisherigen Regelung des § 21 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes auf lediglich sechs wesentliche Positionen mit förderrechtlich relevanter Lohnersatzfunktion. Bei den Einkünften der Nr. 2 und 4 bis 6 ist eine Pauschale von 200 Euro abzuziehen, welche als "Quasi-Werbungskosten" dient. Dagegen ist für die unter Nr. 1 und 3 aufgeführten Teilbeträge ein Abzug der Pauschale nicht geboten, da diese Einkünfte keine Aufwendungen erfordern, welche nicht schon mit der Zubilligung von Werbungskosten gemäß der §§ 9 und 9a des Einkommensteuergesetzes abgegolten sind.

Zu Abs. 3

Anknüpfend an die bisherige wohnungsbindungsrechtliche Regelung zur Vermeidung von Härtefällen im Sinne des § 27 Abs. 3 Nr. 1 des Wohnraumförderungsgesetzes bleiben die Einkünfte hilfloser Personen außer Ansatz. "Hilflos" im Sinne des § 33b Abs. 6 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes ist eine Person, die für eine Reihe von häufig und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen zur Sicherung ihrer persönlichen Existenz im Ablauf eines jeden Tages dauernd fremder Hilfe bedarf.

Zu § 7 Einkommensermittlung

Zur Verwaltungsvereinfachung wird die bisher erforderliche Prognose des zu erwartenden Einkommens durch den Rückgriff auf das erzielte Vorjahreseinkommen ersetzt. Relevante Einkommensveränderungen, die im kommenden Jahr eintreten, sind durch fiktive Ermittlungen des zu erwartenden Zwölf-Monats-Einkommens zu berücksichtigen. Um das anrechenbare Brutto-Jahreseinkommen in etwa dem durchschnittlichen Nettoverdienst anzupassen, sind wie im bisherigen Recht pauschale Abzüge für die Entrichtung von Lohn-/Einkommensteuer und Vorsorgeaufwendungen vorgesehen.

Zu Abs. 1

Im Zeitpunkt der Antragstellung ist regelmäßig das Jahreseinkommen des vergangenen Kalenderjahres zugrunde zu legen. Es handelt sich somit um einen abgeschlossenen kalendarisch bestimmten Zeitraum, dessen Einkommensverlauf durch Rückgriff auf schon vorhandene Abrechnungen, Bescheinigungen, Bescheide oder Erklärungen nachgewiesen werden kann. Haben sich die Einkommensverhältnisse bis zum Antragszeitpunkt dauerhaft geändert oder sind im Zeitpunkt der Antragstellung der Beginn und das Ausmaß einer solchen dauerhaften Veränderung sicher zu erwarten, so ist nicht vom Vorjahreseinkommen auszugehen. Stattdessen muss nach der Besonderheit des Einzelfalles alternativ das Einkommen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung oder das zu erwartende Einkommen der nächsten zwölf Monate ab Antragstellung durch Hochrechnung der Einkommensveränderung auf ein fiktives Jahreseinkommen festgestellt werden.

Zu Abs. 2

Zur Ermittlung des Jahreseinkommens werden prozentuale Pauschalabzüge vom Summe der Bruttoeinkommen vorgenommen. Die Summe der Pauschalabzüge förderberechtigter sozialversicherungspflichtiger Personen berücksichtigt somit kalkulatorisch die direkten Steuern sowie Kranken-, Pflege-, Renten- und Arbeitslosenversicherungspflichtbeiträge und beträgt in der Summe 30 Prozent.

Die Neuregelung verzichtet auf eine Differenzierung zwischen Beiträgen zur gesetzlichen Sozialversicherung oder zu privaten Versicherungen mit entsprechendem Zweck. Sie lässt somit unter dem Gleichbehandlungsaspekt für nicht sozialversicherungspflichtige Personen zu, freiwillige Beiträge zur Krankenversicherung zu berücksichtigen. Gleiches gilt beispielsweise für private Lebensversicherungen sowie Invaliditäts- oder Unfallversicherungen. Die pauschalen Abzüge werden auch wegen solcher Beiträge gewährt, die für Angehörige entrichtet werden, sofern diese Personen für eigene Einkünfte keine pauschalen Abzüge geltend machen können.

Aus Satz 4 folgt, dass der Pauschalabzug wegen der Entrichtung von Beiträgen zur Krankenversicherung nicht anfällt, wenn für die antragstellende Person ein Anspruch auf freie Heilfürsorge gegenüber Dritten besteht. Dementsprechend wird der Pauschalabzug wegen der Entrichtung von Rentenversicherungsbeiträgen auch nicht gewährt, wenn bereits eine im Wesentlichen beitragsfreie Alterssicherung besteht, für die ein Dritter aufkommt.

Zu Abs. 3

Abs. 3 legt Beträge fest, die anrechnungsfrei bleiben. Ziel dieser Regelung ist es, besondere Lebenslagen bei der Einkommensermittlung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich bei den Nr. 1, 2 und 7 um Fixbeträge, während die Beträge in Nr. 3 bis 6 je nach tatsächlichem Aufwand, maximal aber bis zur in der jeweiligen Nr. genannten Höhe, abgesetzt werden können.

Zu Abs. 4

Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen mit höheren als den in Abs. 3 Nr. 4 bis 6 aufgeführten Beträgen sind nur anrechnungsfrei, wenn sie auf einer Unterhaltsvereinbarung, einem Unterhaltstitel oder einem behördlichen Bescheid beruhen. Die Regelung entspricht damit im Kern der Regelung des § 24 Abs. 2 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes, jedoch mit der Erleichterung, dass die bisherige aufwendige Anforderung an die Glaubhaftmachung der geschlossenen Unterhaltsvereinbarung durch eine notarielle Beurkundung nun entfällt.

§ 8 Fördergrundsätze

Die Fördergrundsätze stellen übergeordnete Leitlinien für die Aufstellung von Wohnraumförderprogrammen dar und setzen mit qualitativen Anforderungen und Themenfeldern Maßstäbe für Ermessensentscheidungen im Bereich der sozialen Wohnraumförderung. Gleichzeitig nennen die Fördergrundsätze den beihilferechtlichen Rahmen, der bei der Gestaltung der Programme und der Förderkonditionen zu berücksichtigen ist. Die Konkretisierung der Fördergrundsätze obliegt dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Fachressort.

Zu Abs. 1

Die Aufzählung der bei der Förderung zu berücksichtigenden Grundsätze charakterisiert den Wesensgehalt der sozialen Wohnraumförderung in Hessen.

Zu Nr. 1

Die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse sollen bei der Förderung berücksichtigt werden. Damit soll die Förderung so effizient, bedarfsgerecht und zielgenau wie möglich ausgestaltet werden. Zu berücksichtigen sind insbesondere die landesweit differierenden Grundstückspreise und Baukosten, das Niveau der Marktmieten, die örtlichen Siedlungsstrukturen, der regionalspezifische Wohnungsbedarf unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, besondere Standortfaktoren und Ähnliches.

Zu Nr. 2

Es soll erreicht werden, dass bei der Förderung die speziellen Anforderungen der in § 2 benannten Zielgruppe Berücksichtigung finden.

Zu Nr. 3

Sowohl bei der Förderung als auch bei der Belegung von Wohnraum ist auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu achten. Zielführend können in diesem Zusammenhang die Durchmischung von geförderten und nicht geförderten Wohnungen und die Förderung von Wohnraum für unterschiedliche Haushaltstypen sein. Auch die differenzierte Begründung von Belegungsrechten, unterschiedliche Befristung, mittelbare Belegung durch Begründung von Belegungsrechten an anderen als den geförderten Wohnungen, eine gezielte Anwendung der Freistellungsregelungen und Möglichkeiten zur Bindungsübertragung können zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen beitragen.

Zu Nr. 4

Ziel ist es, in Hessen ausreichend Wohnraum vorzuhalten, der möglichst in allen Lebensphasen genutzt werden kann. Dabei ist es insbesondere für Kinder, ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung wichtig, dass der Wohnraum keine unüberwindbaren Schwellen aufweist. Mit der Formulierung in Nr. 4 soll gewährleistet werden, dass bei der Förderung von Baumaßnahmen der Grundsatz der Barrierefreiheit so weit wie möglich umgesetzt wird. Dabei gelten für den Neubau strengere Anforderungen als bei investiven Maßnahmen im Wohnungsbestand. Die Vorschrift nimmt nicht ausdrücklich Bezug auf die einschlägigen DIN-Normen zum Thema "barrierefreies Bauen", sondern lässt Spielraum - insbesondere bei Maß-

nahmen im Wohnungsbestand - für eine praxisnahe Vorgabe zur baulichen Ausgestaltung von Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen und Sonderwohnformen in den Förderbestimmungen.

Zu Nr. 5

In Nr. 5 werden der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie ressourcenschonende Bauweisen eingefordert. Unabhängig von den Anforderungen der bau- und umweltrechtlichen Fachgesetze sollen bei der sozialen Wohnraumförderung ökologische Aspekte berücksichtigt werden. Dazu zählen beispielsweise die dauerhafte Senkung des Primärenergieverbrauchs und des Wasserverbrauchs, die bevorzugte Verwendung erneuerbarer Energien, die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung und die Minimierung der Flächenversiegelung durch sparsame Inanspruchnahme von Bauland.

Zu Nr. 6

Die Verbesserung der Wohnqualität ist ein wichtiger Aspekt, auf den durch die soziale Wohnraumförderung hingewirkt werden soll. Dieser soll seinen Niederschlag in den Förderbestimmungen finden.

Zu Nr. 7

Die Nachfrage nach generationenübergreifenden Wohnformen und nach Formen gemeinschaftlichen Wohnens, insbesondere im Rahmen der gesundheitlichen Versorgung, nimmt zu. Diese Wohnformen treten vielfach an die Stelle traditioneller Unterbringung, zum Beispiel in Heimen.

Zu Nr. 8

Auf die Verzahnung von Wohnraumförderung und Städtebau wird hingewirkt. Soweit für Bauvorhaben Mittel der sozialen Wohnraumförderung gewährt werden, kann die Förderung einen Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktionen für die in den integrierten Wohnraum- und Stadtentwicklungskonzepten enthaltenen Planungen oder Lösungen leisten und durch ein gezieltes Zusammenwirken die städtebaulichen Maßnahmen unterstützen.

Zu Abs. 2

Abs. 2 knüpft an den Grundsatz jeglicher Förderpolitik an, wonach generell Fehlförderungen unterbleiben sollen. Die Maßnahmen zur Vermeidung der Fehlförderung, beispielsweise durch die Ausgestaltung der Förderbestimmungen, sollen jedoch in einem angemessenen Verhältnis zu deren Nutzen stehen.

Zu Abs. 3

Die soziale Wohnraumförderung ist eine sogenannte Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne des Rechts der Europäischen Union, da sie zielgruppenorientiert Wohnraumangebote für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können, unterstützt. Sie unterliegt der Beihilfekontrolle der Europäischen Union. Den beihilferechtlichen Rahmen für die soziale Wohnraumförderung setzen

- der Beschluss der Kommission über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, vom 20. Dezember 2011 (Amtsblatt der Europäischen Union L 7/3),
- der Rahmen der Europäischen Union für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen (2011) vom 20. Dezember 2011 (Amtsblatt der Europäischen Union C 8/15) und
- die Richtlinie zur Änderung der Transparenzrichtlinie (RL 2005/81 EG der Kommission vom 28. November 2005 zur Änderung der RL 80/723/EWG über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen sowie über die finanzielle Transparenz innerhalb bestimmter Unternehmen; Amtsblatt der Europäischen Union L 312/47), letztere umgesetzt im Transparenzrichtlinie-Gesetz (TranspRLG) des Bundes vom 16. August 2001 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3364).

§ 8 Abs. 3 greift das Spannungsverhältnis von Wettbewerbsrecht und Daseinsvorsorge auf und nennt die Voraussetzungen, nach denen staatliche

Mittel für die soziale Wohnraumförderung beihilfekonform gewährt werden können. Das Land hat diese Anforderungen in den Förderbestimmungen und Förderprogrammen zu beachten.

Satz 1 stellt klar, dass die soziale Wohnraumförderung eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne des Europarechts ist, die in einem öffentlichen Auftrag erfolgt.

Nach Satz 2 muss die Förderung für einen angemessenen Zeitraum erfolgen, der lang genug ist, damit das Förderziel, angemessenen Wohnraum für die Zielgruppe zu schaffen, realisiert werden kann. Es ist Aufgabe der Förderprogramme und Förderzusagen, Zeiträume zu bestimmen, die den Besonderheiten des Wohnungsbaus als langfristigen Investitionsentscheidungen Rechnung tragen und einen Ausgleich von Förderung und Gegenleistung sichern. Die Förderung ist grundsätzlich für jedermann offen. Ein potenzieller Förderempfänger hat die Möglichkeit, sich auf einfache Weise zu informieren und die Voraussetzungen für eine Förderung zu erfahren. Da die Fördervoraussetzungen allgemein gehalten sind, kann jeder, der sie erfüllt, im Rahmen der in den Förderbestimmungen festgelegten Förderkonditionen an der Förderung partizipieren. Die Förderbestimmungen gelten für alle potenziellen Förderempfänger gleichermaßen. Transparenz der Förderung wird erreicht, indem in den Förderbestimmungen die Leistungen und Gegenleistungen sowie Voraussetzungen der Förderung beschrieben werden.

Satz 3 nennt den Rahmen für die Höhe der Förderung. Sie muss dem Förderzweck angemessen sein, das heißt die Höhe der Förderung darf die mit der Förderung verbundene Gegenleistung nicht überkompensieren.

Zu § 9 Fördergegenstände und Gegenleistung

Zu Abs. 1

Die Fördergegenstände Wohnungsbau (Nr. 1), Modernisierung von Wohnraum (Nr. 2), Erwerb bestehenden Wohnraums (Nr. 3) und der Erwerb von Belegungsrechten (Nr. 6) stehen in Kontinuität des bisherigen Rechts und setzen voraus, dass es sich um Maßnahmen zum Zwecke der sozialen Wohnraumförderung mit den in § 2 Abs. 1 genannten Zielen handelt. Die Begriffe Wohnungsbau und Modernisierung werden in § 4 definiert.

Entsprechend der erweiterten Zielsetzung der sozialen Wohnraumförderung werden weitere Fördergegenstände in den Katalog aufgenommen. Neu sind die Förderung von Baumaßnahmen zur Schaffung von Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur (Nr. 4) und die Förderung von Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Erhaltung und Schaffung stabiler Quartiersstrukturen (Nr. 5). Hierunter fallen beispielsweise Maßnahmen, die der Entwicklung und Bereitstellung von wohnungsnahen Dienstleistungen dienen, insbesondere durch Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen und Wohlfahrts- und Sozialhilfeeinrichtungen. Außerdem neu in den Katalog der Fördergegenstände aufgenommen wurden Maßnahmen, die sich auf die Anpassung von Wohnraum an die Erfordernisse des demografischen Wandels und die Erhaltung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren beziehen (Nr. 7). Erfasst sind damit Räume, die zwar selbst nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, die aber Wohnungen angegliedert sind und den Bewohnern unmittelbar dienen. Denkbar sind Servicebüros, Pflegedienststationen, Therapieräume, Hausmeisterräume, Streetworkerstationen, Gemeinschaftsräume für die Mieterinnen oder die Mieter, Aufenthaltsräume für Jugendliche sowie Kioske für den täglichen Bedarf oder Ähnliches. Damit wird auch dem Gedanken der UN-Behindertenrechtskonvention sowie dem Hessischen Behinderten-Gleichstellungsgesetz Rechnung getragen, Menschen mit Behinderungen die gleichberechtigte und unabhängige Lebensführung und Teilhabe an der Gesellschaft zu ermöglichen.

Zu Abs. 2

Instandsetzungen, die durch Modernisierungsmaßnahmen bedingt sind, sollen gefördert werden können. Die Vorschrift soll der Verwaltungsvereinfachung dienen, da es in der Praxis kaum möglich ist, zwischen reinen und modernisierungsbedingten Instandsetzungsmaßnahmen zu trennen.

Bei der Ermessensausübung hinsichtlich der Frage, ob eine Instandsetzungsmaßnahme gefördert wird, ist insbesondere zu berücksichtigen, dass eine reine Instandsetzungsmaßnahme nicht förderfähig ist, sondern nur in Verbindung mit einer Modernisierungsmaßnahme, wenn diese überwiegt.

Zu Abs. 3

Abs. 3 regelt die Pflicht des Förderempfängers, eine Gegenleistung zu erbringen, und nennt mögliche Varianten. Er überträgt die, im Vergleich zum bisherigen Wohnraumförderungsgesetz, umfassendere neue Zielsetzung der sozialen Wohnraumförderung, wie sie in § 2 formuliert wird, in einen erweiterten Katalog von Gegenleistungen.

Satz 1 bestimmt, dass die für die Förderung zu erbringende Gegenleistung dem wirtschaftlichen Vorteil der Subvention entsprechen muss. Ausgeschlossen von der Pflicht zur Gegenleistung ist die Förderung selbstgenutzten Eigentums. Ziel der Förderung ist hierbei die Bildung von Wohneigentum auch zur Alterssicherung und eine angemessene Wohnraumversorgung insbesondere von Familien.

Wie bisher besteht die Möglichkeit, Miet- und Belegungsbindungen an geförderten Wohnungen zu schaffen (Nr. 1). Diese Bindungen können auch auf Ersatzwohnungen übertragen werden. Die Ersatzwohnungen müssen den geförderten Wohnungen gleichwertig in Lage, Größe und Ausstattung sein. Gegebenenfalls ist ein Ausgleich zu schaffen.

Neben die bisherigen traditionellen Gegenleistungen der Förderung von Mietwohnraum in Form von Belegungs- und Mietbindungen werden nunmehr weitere, gleichwertige Gegenleistungen gestellt, die der neuen Zielsetzung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes Rechnung tragen. Neue Gegenleistungen sind Wohnumfeldmaßnahmen und Quartiersmaßnahmen (Nr. 2). Der neue Katalog ermöglicht es dem Fördermittelgeber und Förderempfänger, die Förderung so auszugestalten, dass sie der Zielgruppe optimal zugute kommt.

Die erhöhte Flexibilität schafft einen höheren Anreiz für Vermieter, sich an der Förderung zu beteiligen und durch Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung der Zielgruppe zu leisten. Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum kann nicht immer mit der reinen Bereitstellung einer Unterkunft erreicht werden. Wohnraum kann auch deshalb nicht angemessen sein, weil Wohnviertel beispielsweise den Ansprüchen älterer Menschen oder Familien nicht mehr gerecht werden. Gegenleistungen in das Wohnumfeld und Quartier können dann wichtige Beiträge für die soziale Wohnraumförderung sein.

Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen können nicht nur Fördergegenstände, sondern auch Gegenleistungen darstellen. Somit können diese Aspekte des Wohnens in zweifacher Weise durch die Förderung vorangebracht werden.

Anders als bei Belegungs- und Mietbindungen ist bei Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen ein Zielgruppenbezug nicht automatisch gegeben; er muss auf andere Weise hergestellt werden. Möglichkeiten sind hier zum Beispiel der Nachweis mittels eines Wohnungsmarktkonzeptes oder die Konzeption und Umsetzung von Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen in Wohnvierteln, die vorwiegend von der Zielgruppe bewohnt werden. Diese Maßnahmen können dann einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Stabilisierung der Wohnquartiere und Bewohnerstrukturen leisten. Der Katalog ist nicht abschließend, daher können nach Nr. 3 auch sonstige Gegenleistungen erbracht werden, sofern sie den Zielen dieses Gesetzes entsprechen.

Zu § 10 Förderinstrumente

Die Vorschrift benennt die möglichen Förderinstrumente im Einzelnen. Dabei stehen Maßnahmen zur Förderung durch Gewährung von Darlehen mit vergünstigten Konditionen (Nr. 1 Alt. 1) im Vordergrund. Möglich ist darüber hinaus die Förderung mittels weiterer aufgeführter Förderinstrumente, namentlich Zuschüssen (Nr. 1 Alt. 2) und Übernahmen von Bürgschaften (Nr. 2).

Zu § 11 Antragsverfahren

Diese Norm regelt die Aufgaben der kreisfreien Städte, der kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Landkreise bei der Bearbeitung der Anträge.

Inhaltlich entspricht die Regelung im Wesentlichen dem bisherigen Verfahren: Die genannten Stellen prüfen vor allem, ob die Förderbestimmungen

eingehalten wurden und ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen. Nach der Vorprüfung leiten sie den Antrag an die Bewilligungsstelle weiter, die abschließend über die Förderfähigkeit entscheidet. Die Bewilligungsstelle überprüft die monetären Voraussetzungen für die Gewährung des Förderdarlehens, beispielsweise den Beleihungswert und die Bonität des Antragstellers. Liegen die Fördervoraussetzungen nach abschließender Prüfung durch die Bewilligungsstelle nicht vor, wirkt diese auf die Rücknahme des Antrags hin, anderenfalls ist der Antragsteller zu bescheiden.

Zu § 12 Förderzusage

Zu Abs. 1

Die öffentlich-rechtliche Bewilligung von Darlehen der sozialen Wohnraumförderung obliegt der Bewilligungsstelle. Sie erteilt die materiell-rechtlich entscheidenden Förderzusagen nach förderrechtlicher und bautechnischer Prüfung gemäß Satz 2 durch schriftlichen Verwaltungsakt oder öffentlich-rechtlichen Vertrag. In beihilferechtlicher Hinsicht wird der Förderempfänger durch die Förderzusage mit der Erbringung der Gegenleistung betraut.

Zu Abs. 2

Dieser Abs. bestimmt, welche Regelungen in jede Förderzusage zwingend aufzunehmen sind. Die Rechtsfolgen aus der in der Förderzusage bestimmten Höhe der Miete und der Art der Belegung ergeben sich aus den §§ 14, 15, 16 und 22 als gesetzliche Miet- und Belegungsbindung oder als weitere Gegenleistungen (Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahme oder sonstige Gegenleistung).

Die in Abs. 2 aufgeführten Mindestanforderungen an den Inhalt der Förderzusage gewährleisten, dass zu den wesentlichen Eckwerten der Förderziele eine Festlegung erfolgt, und lassen zugleich Spielraum für ergänzende Bestimmungen im konkreten Einzelfall.

Zu Abs. 3

Für den Fall der Rechtsnachfolge bei gleichzeitigem Eigentumswechsel normiert Abs. 3 unabhängig vom Grund (Veräußerung oder Erbfall) den Übergang von Rechten und Pflichten aus der Förderzusage vom Förderempfänger auf den Nachfolger kraft Gesetzes. Damit ist gewährleistet, dass die Zweckbestimmungen auch beim Eigentümerwechsel erhalten bleiben.

Zu § 13 Entgeltregelung

Zu Abs. 1

Diese Regelung formuliert Höchstgrenzen für das Entgelt, das die Bewilligungsstelle für die Abgeltung ihres Verwaltungsaufwands für die Entscheidung über die Bewilligung eines Darlehens, eines Zuschusses oder einer Bürgschaft erhalten kann. Die Höhe des Entgelts wird in den Förderbestimmungen für die einzelnen Förderprogramme festgelegt.

Für die Bearbeitung der Förderanträge durch die Städte und Landkreise wird kein Entgelt erhoben.

Zu Abs. 2

Abs. 2 trifft eine dem Abs. 1 entsprechende Regelung für die laufende Verwaltung des Darlehens. Auch die Höhe dieses Entgelts wird in den Förderbestimmungen für die einzelnen Förderprogramme festgelegt.

Die Erhebung von Kosten für weitere Verwaltungstätigkeiten, wie zum Beispiel für Freistellungen zur Zweckentfremdung, richtet sich im Übrigen nach der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (VwKostO-MWVL). Die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen ist kostenfrei.

Zu Abs. 3

Die Festlegung der konkreten Höhe des Entgelts nach Abs. 1 und 2 erfolgt durch das jeweils zuständige Ministerium. Nach dem Beschluss über die Zuständigkeiten der einzelnen Ministerinnen und Minister nach Art. 104 Abs. 2 der Verfassung des Landes Hessen vom 1. April 2009 (GVBl. I S. 140), zuletzt geändert durch Beschluss vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 822), ist für das Förderinstrument "Bürgschaft" das Ministerium der Finanzen und für Förderdarlehen das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium zuständig.

Zu Abs. 4

Die Vorschrift ermöglicht es, sowohl das Bearbeitungsentgelt (Abs. 1) als auch das jährliche Entgelt für die Verwaltung des Darlehens (Abs. 2) im Rahmen des Zinssatzes zu erheben.

Zu § 14 Bindungen

Diese Vorschrift nennt die einzelnen Formen der Bindungen, die im Folgenden geregelt werden.

Zu § 15 Mietbindungen

Zu Abs. 1

Satz 1 normiert die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, von der Mieterin oder dem Mieter keine höhere als die gemäß Förderzusage höchstzulässige Miete zu verlangen. Hierbei handelt es sich um ein mieterschützendes Verbot im Sinne des § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuches, sodass eine die Mietzinsbindung überschreitende Mietzinsvereinbarung nichtig ist. Zudem wird ein Verstoß gegen diese gesetzliche Verpflichtung nach § 23 geahndet. Damit ist die öffentlich-rechtliche Durchsetzbarkeit der Mietbindung gewährleistet.

Satz 2 regelt die nach allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften gesetzlich zulässige Umlage der Betriebskosten.

Satz 3 schließt zudem die Forderung und die Annahme einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen - beispielsweise die Zahlung von Maklerlohn für die Vermittlung der Wohnung - aus. Auch in diesem Fall sind abweichende Vereinbarungen nach § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuches nichtig. Weiterhin kann eine Ahndung nach § 23 erfolgen. Nicht in den Anwendungsbereich fällt dagegen die Leistung einer Kautions durch die Mieterin oder den Mieter, da es sich um keine Nebenleistung im Sinne dieser Vorschrift, sondern um eine Mietsicherheit handelt.

Um die Besonderheiten genossenschaftlichen Wohnens zu berücksichtigen, ist jedoch eine Verpflichtung zum Zeichnen von Genossenschaftsanteilen zulässig (Satz 4).

Zu Abs. 2

Satz 1 soll bewirken, dass Art und Dauer der Mietbindung für die Mieterin oder den Mieter im Mietvertrag transparent gemacht werden. Die Sätze 2 und 3 regeln das Recht der Mieterin oder des Mieters, sich auf die höchstzulässige Miete zu berufen und die dafür erforderlichen Auskünfte vom Vermieter zu erhalten. Kommt der Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht nach, hat dies die zuständige Stelle auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters zu tun. Diese Regelungen sollen die umfassende Informationsmöglichkeit der Mieterin oder des Mieters über bestehende Mietbindungen geförderter Mietwohnungen gewährleisten.

Zu Abs. 3

Die Vorschrift erklärt Mieterhöhungen nach dem allgemeinen Mietrecht für zulässig und begrenzt gleichzeitig die Mieterhöhungsspielräume auf die in der Förderzusage festgelegten Regelungen.

Zu § 16 Belegungsbindungen

§ 16 regelt, dass geförderter Wohnraum nur berechtigten Personen überlassen werden darf, die ihre Berechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein oder eine Benennung durch die zuständige Stelle nachweisen.

§ 17 Wohnberechtigungsschein

Zu Abs. 1

Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag mit einjähriger Gültigkeitsdauer erteilt. Die in Satz 2 festgelegten Voraussetzungen einer Wohnberechtigung entsprechen den bisherigen Regelungen. Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen besteht ein grundsätzlicher Rechtsanspruch auf Erteilung des Wohnberechtigungsscheins. Von einem dauerhaften Aufenthalt ist in der Regel auszugehen, wenn der Ausländer eine Aufenthaltserlaubnis von mehr als einem Jahr erhält oder seit über 18 Monaten eine Aufenthaltserlaubnis besitzt, es sei denn, der Aufenthalt ist vorübergehender Natur (§ 44 Abs. 1 Satz 2 des Aufenthaltsgesetzes in der Fassung vom 25. Februar 2008 (BGBl. I S. 162), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)).

Zu Abs. 2

Abs. 2 führt den sog. allgemeinen Wohnberechtigungsschein ein. Dieser gestattet es dem Antragsteller, im gesamten Landesgebiet eine Wohnung zu den im Wohnberechtigungsschein genannten Bedingungen zu beziehen. Der allgemeine Wohnberechtigungsschein kann von allen Gemeinden in Hessen - auch von denjenigen, die mit Benennungsrechten arbeiten - ausgestellt werden.

Zu Abs. 3

Die Vorschrift normiert den sog. bestimmten Wohnberechtigungsschein, der gezielt für eine konkrete Wohnung ausgestellt wird. Hierfür ist lediglich die örtliche Gemeinde zuständig. Sie kann von der Einkommensgrenze abweichen, wenn die wohnungssuchende Person anderen geförderten Wohnraum im Rahmen eines Wohnungsaustauschs frei macht, sofern die Miete je Quadratmeter der bisherigen Wohnung niedriger ist oder die Größe der alten Wohnung die für sie maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt, beispielsweise weil die Kinder mittlerweile ausgezogen sind (Nr. 1). Darüber hinaus ist eine Abweichung möglich, wenn das Freimachen der Wohnung der Deckung dringenden Wohnungsbedarfs dient (Nr. 2). Der besondere Härtefallbestand (Nr. 3) ist eng auszulegen. Die Versagung der Bescheinigung wird insbesondere dann als Härte anzusehen sein, wenn die Ausstellung nach den derzeitigen Einkommensverhältnissen nicht möglich wäre, jedoch abzusehen ist, dass sich die maßgebenden Verhältnisse ändern, beispielsweise wegen Ausscheidens der wohnungssuchenden Person aus dem Erwerbsleben.

Zu Abs. 4

Die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße entspricht der bisher geltenden Regelung, dass auf jedes Haushaltsmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt. Nähere Bestimmungen werden von dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium erlassen.

In den in Satz 2 genannten Fällen kann von der maßgeblichen Wohnungsgröße abgewichen werden.

Besondere persönliche Bedürfnisse (Nr. 1 Buchst. a, 1. Alternative) können bei einer besonderen Zusammensetzung der Haushaltsangehörigen oder bei dauerhaften Erkrankungen beziehungsweise Behinderungen eines Haushaltsangehörigen bestehen. Besondere berufliche Bedürfnisse (Nr. 1 Buchst. a, 2. Alternative) können dagegen bejaht werden, wenn zusätzlicher Wohnbedarf zur Ausübung einer beruflichen Tätigkeit, wie Heimarbeit, benötigt wird. Nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf (Nr. 1 Buchst. b) kann bei einer absehbaren Schwangerschaft entstehen.

Besondere Härtefälle nach Nr. 2 sind nur in engen Grenzen möglich. Es handelt sich um einen Auffangtatbestand, der solche Fälle berücksichtigen soll, die nicht unter Nr. 1 subsumiert werden können, bei denen aus Billigkeitsgründen aber dennoch eine Abweichung von der maßgeblichen Wohnungsgröße erforderlich ist.

Zu Abs. 5

Eine Abweichung von der Zweckbindung ist möglich, wenn der geförderte Wohnraum von der durch die Zweckbindung betroffenen Zielgruppe nicht nachgefragt wird. Zielgruppen können beispielsweise Rollstuhlfahrer sein. In diesem Fall wird ein bestimmter Wohnberechtigungsschein ausgestellt.

Zu Abs. 6

Der Wohnberechtigungsschein kann versagt werden, wenn trotz vorliegender Wohnberechtigung die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Solche Fallgestaltungen liegen zum Beispiel vor, wenn das festgestellte Gesamteinkommen die maßgebende Einkommensgrenze aktuell nicht übersteigt, es jedoch absehbar ist, dass die Wohnberechtigung entweder nur kurzfristig besteht oder der wohnungssuchende Haushalt wegen vorhandenen Vermögens nicht auf eine geförderte Wohnung angewiesen ist.

Zu Abs. 7

Satz 1 enthält klarstellende Regelungen für den Fall, dass die Inhaberin oder der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins aus der Wohnung auszieht. Die verbleibenden Haushaltsangehörigen, die nicht selbst Partei des Mietvertra-

ges sind, dürfen die Wohnung nur weiter bewohnen, sofern sie ebenfalls die Voraussetzungen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins besitzen.

Etwas anderes gilt nach Satz 2, wenn die Inhaberin oder der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins verstirbt. Treten Personen nach § 563 Abs. 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches in das Mietverhältnis ein, kann ihnen die Wohnung auch dann zum Gebrauch überlassen werden, wenn sie nicht über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Zu § 18 Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Die Vorschrift beruht auf dem Willen, den Einfluss der zuständigen Stelle auf die Belegung von öffentlich geförderten Wohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf auszuweiten, um so eine gerechte Verteilung der Wohnungen zu gewährleisten. Die zuständige Stelle kann durch Ausübung ihres Benennungsrechts den Zuzug entsprechend dem Wohnungsbedarf besser kontrollieren. Gleichzeitig soll der Aufwand dafür, dass ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt wird, obwohl die wohnungssuchende Person keine Wohnung in Aussicht hat, minimiert werden.

Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung im genannten räumlichen Anwendungsbereich nur einer Person überlassen, die von der zuständigen Stelle benannt wurde. Die Gebiete werden von der Landesregierung durch Rechtsverordnung festgelegt (Satz 1); sie kann auch bestimmen, wie das Benennungsrecht ausgeübt werden soll (Satz 3).

Die zuständige Stelle muss mindestens drei Personen nominieren (sog. Dreier-Vorschlag), aus denen der Verfügungsberechtigte eine Mieterin oder einen Mieter auswählen kann (Satz 2). Das Benennungsrecht der zuständigen Stelle erstreckt sich aufgrund der Überleitungsvorschrift gemäß § 26 Abs. 1 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes auf alle geförderten Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz.

Zu § 19 Dauer der Bindungen

Zu Abs. 1

In der Förderzusage ist auch der Fall einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens zu regeln. Hierbei ist eine sogenannte Nachwirkungsfrist von fünf Jahren vorgesehen.

Zu Abs. 2

Werden die Fördermittel nach einer Darlehenskündigung wegen Verstoßes gegen die Regelungen der Förderzusage vorzeitig zurückgezahlt, so bleibt die Zweckbindung bis zum Eintritt des planmäßigen Bindungsendes bestehen, längstens jedoch fünfzehn Jahre ab Rückzahlung. Hierdurch soll vermieden werden, dass ein Förderempfänger, der gegen seine Verpflichtungen verstößt, besser gestellt wird als derjenige, der sein Darlehen freiwillig zurückzahlt (Abs. 1). Die Vorschrift dient zudem der Planungssicherheit der Kommunen.

Zu Abs. 3

Satz 1 übernimmt die bisher geltende Bestimmung für Zwangsversteigerungen. Darüber hinaus werden in Satz 2 die Folgen des Nichterlöschens der Grundpfandrechte klarstellend genannt.

Zu Abs. 4

Diese Regelung normiert ein Auskunftsrecht des Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch die wohnungssuchende Person hinsichtlich der Dauer der Bindungen.

Zu § 20 Freistellungen

Zu Abs. 1

Die Vorschrift regelt die Handlungsmöglichkeiten der zuständigen Stelle, um eine Beeinträchtigung schützenswerter Interessen durch die Belegungsbindung auszuschließen oder abzumildern. Aus Gründen der Verwaltungvereinfachung sollen unter diese Norm auch die Fälle der Genehmigung der Selbstnutzung, des nicht nur vorübergehenden Leerstehenlassens sowie der Nutzung zu anderen als Wohnzwecken und der entsprechenden baulichen Veränderung von Mietwohnungen gefasst werden.

Die Ermessensentscheidung über die Einzelfreistellung ist nach einer Abwägung des öffentlichen Interesses an dem zielgerichteten Einsatz der Förder-

mittel und damit der Aufrechterhaltung der Belegungsbindungen mit den genannten Interessen zu treffen.

Nr. 1 erfasst den Fall, dass das überwiegende öffentliche Interesse an dem zielgerichteten Einsatz der Fördermittel und damit an der Aufrechterhaltung der Belegungsbindungen aufgrund der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse auf Dauer entfallen ist, weil beispielsweise der örtliche Wohnungsmarkt entspannt ist und gegebenenfalls die Wohnungen leer stehen würden.

Nr. 2 unterstreicht die Bedeutung der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und schließt damit an die Förderziele (§ 2 Abs. 1), die Fördergrundsätze (§ 8 Abs. 1) und die Fördergegenstände (§ 9 Abs. 1) an. Dem Entstehen sozialer Brennpunkte und Gebieten mit sozialer Segregation kann mit einer Durchmischung der Bewohnerstrukturen entgegen gewirkt werden. Die Stabilisierung von Wohnquartieren durch eine gezielte Freistellungsentscheidung ist ein Sonderfall des überwiegenden öffentlichen Interesses und wird aufgrund seiner Bedeutung hervorgehoben.

Daneben können weitere Fallgestaltungen für ein sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse in Betracht kommen (Nr. 3).

Nr. 4 verlangt eine Abwägung mit privaten Interessen, die objektiv berechtigt sein müssen. Diese können auch rein wirtschaftlicher Natur sein.

Die Entlassung aus der Bindung bedarf grundsätzlich eines Ausgleichs, den der Förderempfänger zu erbringen hat. In Fällen, in denen die Entlassung im öffentlichen Interesse erfolgt, ist ein derartiger Ausgleich nach Abwägung der Umstände des Einzelfalls nicht unbedingt erforderlich. Erfolgt dagegen die Entlassung aus der Bindung aufgrund eines überwiegend privaten Interesses, ist der Ausgleich der Regelfall. Hiervon kann nur in besonderen Fällen abgesehen werden. Die Ausgleichszahlungen sind an das Land abzuführen.

Zu Abs. 2

Globalfreistellungen erfolgen durch das Land. Die Abwägungsentscheidung unterliegt nicht den in Abs. 1 genannten Voraussetzungen. Allerdings kann auch hier ein angemessener Ausgleich für die Freistellung verlangt werden.

§ 21 Sicherung der Zweckbestimmung

Zu Abs. 1

Die Vorschrift nennt die Instrumente, mit denen das Erreichen des Förderziels gesichert werden kann. Die Bindungen sollen in das Grundbuch dergestalt eingetragen werden, dass sie für den potenziellen Käufer erkennbar sind.

Zu Abs. 2

Abs. 2 normiert die Pflicht der zuständigen Stelle, alle betroffenen Wohnungen zu registrieren und die Wohnungsakten ordnungsgemäß zu führen.

Zu Abs. 3

Die Mitteilungspflicht des Verfügungsberechtigten im Zusammenhang mit der Freimeldung von Wohnraum in Satz 1 dient der Beschleunigung und Absicherung einer zweckentsprechenden Wohnungsbelegung. Aus diesen Gründen hat der Verfügungsberechtigte nach Satz 2 auch die Vermietung der Wohnung der zuständigen Stelle mitzuteilen und den Wohnberechtigungsschein der Mieterin oder des Mieters beizubringen.

Zu Abs. 4

Abs. 4 begründet die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten gegenüber der zuständigen Stelle, die Veräußerung von gebundenen Mietwohnungen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen sind zur Sicherung der Zweckbestimmung unabdingbar.

Zu Abs. 5

Abs. 5 regelt die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten und der Parteien des Mietvertrages, der zuständigen Stelle Einblick in ihre Unterlagen zu gewähren und Auskünfte zu erteilen. Zur Überprüfung der Fördervoraussetzungen oder zur Sicherung der Zweckbestimmungen des Wohnraums sind

Beschäftigte der zuständigen Stelle befugt, Grundstücke, Gebäude, Wohnraum oder Räume zu betreten und zu besichtigen. Insoweit ist das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 Grundgesetz, Art. 8 der Verfassung des Landes Hessen) entsprechend der bisherigen Regelung in § 32 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes eingeschränkt.

Zu § 22 Mittelbare Bindungen, Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen, sonstige Gegenleistungen

Zu Abs. 1

Die Vorschrift regelt Einzelheiten für den Fall, dass die Gegenleistung für die Förderung in Form von mittelbaren Bindungen erbracht wird. Zentrale Voraussetzung für die Möglichkeit der Übertragung von Bindungen auf andere Wohnungen ist die Gleichwertigkeit von Förder- und Ersatzwohnungen. Die Gleichwertigkeit ist insbesondere an den Kriterien Wohnwert, Größe und Ausstattungsstandard, Anzahl der Wohnräume, Lage, Anzahl der Wohnungen sowie Dauer, Art und Höhe der Bindungen zu messen. Darüber hinaus muss für den Abschluss einer Übertragungsvereinbarung sichergestellt sein, dass sowohl die geförderten als auch die Ersatzwohnungen zum Zeitpunkt der Übertragung der Mietpreis- und Belegungsbindungen frei und bezugsfertig sind.

Zu Abs. 2

Damit möglichst kurzfristig Belegungs- und Mietbindungen im nicht oder nicht mehr gebundenen Wohnungsbestand für gering verdienende Haushalte begründet werden können, kann die bloße Begründung von Ersatzwohnungen bereits vor Erteilung der Förderzusage erfolgen. Es besteht die Möglichkeit, dass Wohnungsunternehmen, die über einen entsprechenden Wohnungsbestand verfügen, beim Freiwerden einer Bestandswohnung die Wohnung der Gemeinde als "Ersatzwohnung" anbieten, die dann bei einem späteren Neubau angerechnet wird (sog. Ansparmodell). Die Bindungen können dabei auch unabhängig von der Stellung eines Förderantrags oder der Reservierung von Fördermitteln begründet und später bei der Förderung angerechnet werden.

Zu Abs. 3

Abs. 3 trifft entsprechende Regelungen, soweit die Gegenleistung des Verfügungsberechtigten als Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahme oder als sonstige Gegenleistung erbracht wird. Auch in diesem Fall ist die Gleichwertigkeit zentrales Kriterium, welche von der Gemeinde dokumentiert wird.

Zu § 23 Maßnahmen bei Verstößen, Ordnungswidrigkeiten

Zu Abs. 1

§ 23 soll dafür Sorge tragen, dass die in diesem Gesetz normierten Pflichten erfüllt und die jeweiligen Bestimmungen zur Erreichung des Förderzwecks eingehalten werden. Abs. 1 regelt den Schadens- und Vorteilsausgleich bei Verstoß gegen die genannten Vorschriften.

Zu Abs. 2

Abs. 2 betrifft die Vorgehensweise für den Fall der Zweckentfremdung. Diese muss eingestellt und der Wohnraum in seinen ursprünglichen Zustand versetzt werden, soweit die Bewilligungsstelle dies verlangt.

Zu Abs. 3

Die Androhung von Bußgeldern ergänzt Abs. 1 und soll die Einhaltung von Pflichten durch Inaussichtstellen von Sanktionen präventiv absichern. Sie dient der Erreichung des Förderzwecks sowie des Förderziels.

Abs. 3 entspricht im Wesentlichen den bisherigen Regelungen. Neu eingefügt wurden die folgenden Nummern:

Zu Nr. 3

Nach dieser Vorschrift kann der Verfügungsberechtigte mit einer Ordnungswidrigkeit belangt werden, wenn er die Wohnung nach Auszug der Inhaberin oder des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins deren oder dessen Haushaltsangehörigen zum Gebrauch überlässt, ohne dass diese die Voraussetzungen zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins erfüllen. Gleiches gilt für den Fall des Benennungsrechts, sofern eine Verordnung nach § 18 Satz 1 erlassen wurde.

Zu Nr. 5

Nr. 5 soll verhindern, dass Personen, die bereits eine Wohnung bezogen haben, weiter bei den zuständigen Stellen als wohnungssuchend registriert sind und beispielsweise für freie Wohnungen benannt werden.

Zu Abs. 4

Die Norm legt die maximale Höhe der Bußgelder fest. Bei der Ausübung des Ermessens sind insbesondere Gesichtspunkte der Billigkeit und Verhältnismäßigkeit eines Bußgeldes zu berücksichtigen.

Zu Abs. 5

Abs. 5 benennt die sachliche Zuständigkeit der Verwaltungsbehörde.

Zu § 24 Datenverarbeitung und Datenschutz

§ 24 soll gewährleisten, dass die Datenerhebung, -verarbeitung und -nutzung nach diesem Gesetz im Einklang mit dem Hessischen Datenschutzgesetz in der Fassung vom 7. Januar 1999 (GVBl. I S. 98), geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVBl. I S. 208), steht. Die erhobenen Daten betreffen insbesondere Angaben über die Wohnungsnutzung, die Mietparteien, den Verfügungsberechtigten und die Bindungen. Die zuständige Stelle ist auf diese Informationen angewiesen, um ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können. Die Bewilligungsstelle kann die Daten im Bedarfsfall von der zuständigen Stelle abfragen und ihrerseits verwenden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Hessischen Datenschutzgesetzes.

Zu § 25 ZuständigkeitenZu Abs. 1

Die Vorschrift bestimmt die Gemeinden, in deren Gebiet sich der Wohnraum befindet, als zuständige Stellen. Dies entspricht den bisherigen Zuständigkeitsregelungen und hat sich durch die örtliche Nähe bewährt. Abweichend von der bisherigen Regelung sind für die Freistellung von der Belegungsbindung (Einzelfreistellung) die kreisfreien Städte und kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zuständig. Sie wurden bei der Entscheidung bisher schon beteiligt. Aufgrund ihrer Größe und der damit verbundenen höheren Fallzahlen verfügen sie über entsprechend qualifiziertes Personal, diese Aufgabe zu übernehmen. Für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden bleibt es bei der Zuständigkeit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen für die Einzelfreistellung.

Zu Abs. 2

Satz 1 benennt die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen als die zuständige Bewilligungsstelle. Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen ist eine rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts, die unter Aufsicht des Landes steht. Satz 2 legt nach § 17 Abs. 1 Satz 1 des Hessischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes die Finanzämter als Vollstreckungsbehörden fest. Die Geldleistungen, die nach diesem Gesetz von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen gefordert werden können, betreffen vor allem die Maßnahmen bei Verstößen nach § 23 Abs. 1 Satz 3 und entspricht § 17 Abs. 1 Satz 4 des Hessischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes.

Zu § 26 Fortgeltung bestehenden RechtesZu Abs. 1

Abs. 1 trifft aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit Regelungen für bereits bestehende Förderverfahren sowie Maßnahmen und Entscheidungen, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes getroffen worden sind.

Zu Abs. 2

Abs. 2 enthält Übergangsvorschriften in Bezug auf die Einkommensermittlung nach dem in der Zwischenzeit aufgehobenen Zweiten Wohnungsbaugesetz.

Zu Abs. 3

Die Norm statuiert eine Ausnahme zugunsten der wohnungssuchenden Personen dahin gehend, dass bisherige höhere Einkommensgrenzen auch weiterhin heranzuziehen sind. Die Fortschreibung dieser Grenzen richtet sich allerdings nach § 5 Abs. 5 dieses Gesetzes. Dies betrifft vor allem die Fälle der sogenannten vereinbarten Förderung.

Zu § 27 Ersetzung von Bundesrecht

Die Vorschrift stellt klar, dass mit diesem Gesetz in Anwendung des Art. 125a Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes das Wohnraumförderungsgesetz ersetzt wird.

Zu § 28 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Norm regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Das Gesetz wird nach den Grundsätzen der Landesregierung (Kabinettsbeschluss vom 11. April 2011) auf fünf Jahre befristet, da das Land erstmals von Gesetzgebungskompetenzen Gebrauch macht, die im Rahmen der Föderalismusreform neu hinzugewonnen wurden.

Art. 2 (Gesetz zur Überleitung des Wohnungsbindungsgesetzes)**Zu § 1**

Die bisher getroffenen Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes haben sich bewährt. Daher wird das Bundesrecht in Landesrecht übergeleitet. In einem zweiten Schritt (siehe Art. 3) wird das Hessische Wohnungsbindungsgesetz an die geänderten Vorschriften angepasst; in der Sache werden keine Veränderungen vorgenommen.

Das Land hat keine Gesetzgebungskompetenz für den Bergarbeiterwohnungsbau, da der Bund durch die Einführung des § 2 des Wohnraumförderung-Überleitungsgesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098, 2100) von seinem Recht der konkurrierenden Gesetzgebung aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes Gebrauch gemacht hat. Die §§ 18 e und 22 des Wohnungsbindungsgesetzes können daher nicht durch Landesrecht ersetzt werden. Sie bestehen als bundesgesetzliche Regelung neben dem Hessischen Wohnungsbindungsgesetz fort.

Zu § 2

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Überleitungsgesetzes.

Zu Art. 3 (Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes)**Zu Nr. 1**

Da das Wohnungsbindungsgesetz gemäß Art. 2 dieses Gesetzes in Landesrecht übergeleitet wurde, wird die Überschrift dementsprechend geändert.

Zu Nr. 2

Diese Vorschrift regelt den Anwendungsbereich des Gesetzes. Er entspricht im Wesentlichen dem des Wohnungsbindungsgesetzes des Bundes; die Verweisungen auf das Wohnraumförderungsgesetz werden lediglich ausformuliert. Nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz geförderter Wohnraum unterliegt nicht mehr den Bindungen. Aus diesem Grund kann dieser Wohnraum aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Dies gilt auch für die Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 Abs. 1 Satz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, da dieser Wohnraum nicht öffentlich gefördert ist oder als öffentlich gefördert gilt.

Der zeitliche Anwendungsbereich bezieht sich auf den bis zum 31. Dezember 2002 bewilligten Wohnraum, da Hessen aufgrund des § 46 Abs. 2 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes noch bis zu diesem Datum auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes Fördermittel bewilligt hat.

Für den Regelungsbereich des § 2 des Wohnraumförderung-Überleitungsgesetzes hat das Land keine Gesetzgebungsbefugnis.

Zu Nr. 3

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung wegen der Überleitung von Bundesrecht auf Landesrecht. Die Verweisungen auf das Wohnraumförderungsgesetz werden durch solche des Hessischen Wohnraumfördergesetzes ersetzt.

Zu Nr. 4 Buchst. a

Da das Hessische Wohnraumfördergesetz den Fall der Genehmigung nicht vorsieht, ist eine entsprechende Regelung im Hessischen Wohnungsbindungsgesetz obsolet. § 4 Abs. 2 Satz 2 wird mithin aufgehoben.

Zu Nr. 4 Buchst. b

Aufgrund der Überleitung von Bundesrecht auf Landesrecht ist eine redaktionelle Änderung erforderlich. Das Hessische Wohnraumfördergesetz geht von einem anderen Haushaltsbegriff aus als das Bundesgesetz.

Zu Nr. 5

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung wegen der Überleitung von Bundesrecht auf Landesrecht. Die Verweisungen auf das Wohnraumförderungsgesetz werden durch solche des Hessischen Wohnraumfördergesetzes ersetzt.

Zu Nr. 6

Aufgrund der Überleitung von Bundesrecht auf Landesrecht ist eine redaktionelle Anpassung der Plural- in eine Singularformulierung erforderlich.

Zu Nr. 7 Buchst. a und b

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung wegen der Überleitung von Bundesrecht auf Landesrecht. Die Verweisungen auf das Wohnraumförderungsgesetz werden durch solche des Hessischen Wohnraumfördergesetzes ersetzt.

Zu Nr. 7 Buchst. c

Da das Hessische Wohnraumfördergesetz keine Genehmigung für die Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und bauliche Änderung der Wohnung vorsieht, besteht kein Bedarf einer entsprechenden Regelung im Hessischen Wohnungsbindungsgesetz. Dies ist nun als Unterfall der Freistellung in § 20 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes geregelt. Ebenso ist der Abschluss von Kooperationsverträgen nicht im Hessischen Wohnraumfördergesetz geregelt.

Zu Nr. 8

Entsprechend der Regelung in § 19 Abs. 1 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes beträgt die Nachwirkungsfrist der Bindungen bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens fünf Jahre. Dies gilt auch für Darlehen, die vor in Krafttreten dieses Gesetzes freiwillig zurückgezahlt wurden. Die Übergangsregelung in § 30 ist insofern nicht anwendbar, als die Nachwirkungsfrist kraft Gesetzes eintritt und es sich somit nicht um eine Entscheidung oder sonstige Maßnahme im Sinne des § 30 Abs. 1 handelt.

Zu Nr. 9 Buchst. a und b

Aufgrund der Überleitung von Bundesrecht auf Landesrecht ist eine redaktionelle Anpassung der Plural- in eine Singularformulierung erforderlich.

Zu Nr. 10

Mit der Änderung wird die zuständige oberste Landesbehörde konkretisiert.

Zu Nr. 11

Mit der Änderung wird die zuständige oberste Landesbehörde konkretisiert.

Zu Nr. 12

Da § 7 Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes aufgehoben wurde, bedarf es einer entsprechenden redaktionellen Anpassung in Form der Streichung aller Verweisungen innerhalb des Gesetzes auf diese Vorschrift.

Zu Nr. 13 Buchst. a

Da § 7 Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes aufgehoben wurde, bedarf es einer entsprechenden redaktionellen Anpassung in Form der Streichung aller Verweisungen innerhalb des Gesetzes auf diese Vorschrift.

Zu Nr. 13 Buchst. b

Da § 7 Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes aufgehoben wurde, bedarf es einer entsprechenden redaktionellen Anpassung in Form der Streichung aller Verweisungen innerhalb des Gesetzes auf diese Vorschrift.

Zu Nr. 13 Buchst. c

Mit der Änderung wird die zuständige Stelle konkretisiert.

Zu Nr. 14 Buchst. a

Die Neufassung der Norm berücksichtigt die redaktionellen Änderungen wegen der Überleitung von Bundesrecht auf Landesrecht sowie der Aufhe-

bung des § 7 Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes. Gleichzeitig wird ein neuer Bußgeldtatbestand (§ 26 Abs. 1 Nr. 3) eingeführt. Die Vorschrift formuliert eine neue Sanktionsmöglichkeit, um zu verhindern, dass Personen, die bereits eine Wohnung bezogen haben, weiter bei den zuständigen Stellen als wohnungssuchend registriert sind und beispielsweise für freie Wohnungen benannt werden. Gleichzeitig erhalten die zuständigen Stellen eine Sanktionsmöglichkeit, um die Vorlage des Wohnberechtigungsscheins sicherzustellen. Darüber hinaus wird die Ahndung einer unzulässigen Gebrauchsüberlassung der Wohnung auf die Fälle des Auszugs der berechtigten Person (§ 4 Abs. 7 HWoBindG) ausgeweitet.

Zu Nr. 14 Buchst. b

Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen aufgrund der Neufassung des Abs. 1. Gleichzeitig wird für den neu eingefügten § 26 Abs. 1 Nr. 3 eine Geldbuße von bis zu 2.500 € bestimmt.

Zu Nr. 14 Buchst. c

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung aufgrund der Neufassung des Abs. 1.

Zu Nr. 15

Aufgrund der Überleitung von Bundesrecht auf Landesrecht ist eine redaktionelle Anpassung erforderlich.

Zu Nr. 16

Der Klammerzusatz wird redaktionell angepasst und die entsprechende Vorschrift der Verfassung des Landes Hessen ergänzt.

Zu Nr. 17

§ 30 wird neu gefasst, da dieses Gesetz als Landesrecht keine Regelung über seine Geltung im Saarland treffen kann und muss. Erforderlich sind aber Übergangsvorschriften.

Abs. 1 trifft aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit Regelungen für bereits bestehende Förderverfahren, sowie Maßnahmen und Entscheidungen, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes des Bundes getroffen wurden.

Abs. 2 regelt die Übergangszeit im Hinblick auf Rechtsverordnungen des Landes nach § 28. Bis zu deren Erlass gelten die genannten Rechtsverordnungen des Bundes fort, um Regelungslücken zu vermeiden.

Zu Nr. 18

Die Norm regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Das Gesetz wird nach den Grundsätzen der Landesregierung (Kabinettsbeschluss vom 11. April 2011) auf fünf Jahre befristet, da das Land erstmals von Gesetzgebungskompetenzen Gebrauch macht, die im Rahmen der Föderalismusreform neu hinzugewonnen wurden.

Zu Art. 4 (Folgeänderungen anderer Vorschriften)

Zu Abs. 1

In der Anlage zu § 1 der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung werden redaktionelle Anpassungen aufgrund der Überleitung von Bundesrecht in Landesrecht vorgenommen. Dementsprechend werden die Verweisungen des Wohnraumförderungsgesetzes in solche des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes umgeschrieben. Gleiches gilt für die Verweisungen des Wohnungsbindungsgesetzes, welche in Verweisungen des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes angeglichen werden. Eine Ausnahme gilt lediglich für folgende Änderung:

Zu Nr. 3

Die Vorschriften sind aufzuheben, da weder das Hessische Wohnraumförderungsgesetz noch das Hessische Wohnungsbindungsgesetz eine Genehmigung für die Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und bauliche Änderung der Wohnung vorsehen und somit kein Bedarf einer entsprechenden Regelung in der Verwaltungskostenordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung besteht.

Zu Abs. 2

Die bisher getroffenen Regelungen der Wohnungsbindungsverordnung haben sich bewährt und sollen als Landesrecht weiter gelten. Die Verordnung wird daher an das Hessische Wohnungsbindungsgesetz angepasst. Es handelt sich lediglich um redaktionelle Anpassungen, da lediglich die Verweisungen des Wohnungsbindungsgesetzes in solche des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes umgeschrieben werden. Bei den folgenden Nrn. besteht zusätzlicher Erläuterungsbedarf:

Zu Nr. 2

Die Neufassung der Vorschrift dient der Angleichung der Zuständigkeitsregelungen der Gemeinden an das Hessische Wohnraumförderungsgesetz.

Zu Nr. 3 Buchst. b

Entsprechend der Regelung in § 20 Abs. 1 in Verbindung mit § 25 Abs. 1 Satz 2 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes sind die kreisfreien Städte und kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern für die Freistellung von der Belegungsbindung bei einzelnen Wohnungen, sogenannte Einzelfreistellung, zuständig. Für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden bleibt es bei der Zuständigkeit der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale.

Zu Nr. 6

§ 6 wird neu gefasst, damit die Zuständigkeiten einheitlich, wie in § 17 Abs. 1 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes, geregelt sind.

Zu Nr. 7

Nach den Grundsätzen der Landesregierung (Kabinettsbeschluss vom 11. April 2011) wird die Verordnung nicht mehr befristet, da sie der Bestimmung von Zuständigkeiten dient.

Zu Abs. 3

Die bisher getroffenen Regelungen der Sozialwohnungsüberlassungsverordnung haben sich bewährt. Sie sollen mithin auch im Anwendungsbereich des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes gelten. Die Verordnung wird an das Hessische Wohnungsbindungsgesetz angepasst. Hierbei handelt es sich mit Ausnahme der Nr. 2 Buchst. b und Nr. 4 um reine redaktionelle Anpassungen, da lediglich die Verweisungen des Wohnungsbindungsgesetzes in solche des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes umgeschrieben werden.

Zu Nr. 2 Buchst. b

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Da § 4 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes aufgehoben wurde, ist auch die Verweisung auf die Vorschrift in der Verordnung zu streichen.

Zu Nr. 4

Die Befristung der Verordnung wird in Anwendung des Kabinettsbeschlusses vom 11. April 2011 auf acht Jahre verlängert.

Zu Abs. 4

Da das Hessische Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen am 30. Juni 2011 außer Kraft getreten ist, wird die Verordnung über die zuständigen Stellen nach § 13 Abs. 1 Satz 3 des Gesetzes aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit aufgehoben.

Zu Abs. 5

Die Verordnung wurde aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes erlassen. Mit der Einführung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes besteht für diese Verordnung kein Bedarf mehr, da die getroffenen Regelungen in das Gesetz integriert werden.

Zu Abs. 6

Das Gesetz regelt die Zuständigkeiten nach dem Wohnraumförderungsgesetz. Die zuständigen Stellen sind jetzt unmittelbar im Hessischen Wohnraumförderungsgesetz bestimmt. Das Ausführungsgesetz ist daher aufzuheben.

Zu Abs. 7

Die Verordnung wurde aufgrund der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes in Verbindung mit dem Wohnraumförderungsgesetz erlassen. Mit der Einführung des Hessischen Wohnraumförder-

gesetzes ist diese Verordnung obsolet, da die relevanten Einkommensgrenzen in § 5 des Gesetzes geregelt werden.

Zu Art. 5 (Zuständigkeitsvorbehalt)

Da durch Art. 4 dieses Gesetzes auch Rechtsverordnungen geändert werden, ist ein Zuständigkeitsvorbehalt, sogenannte Entsteinerungsklausel, aufzunehmen.

Zu Art. 6 (Ermächtigung zur Neubekanntmachung)

Die Ermächtigung zur Bekanntmachung der Neufassung des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes ist erforderlich, da dasselbe durch die Überleitung von Bundes- in Landesrecht sowie die erfolgten Anpassungen und Änderungen unübersichtlich geworden ist.

Zu Art. 7 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des gesamten Artikelgesetzes.

Wiesbaden, 18. Juni 2012

Der Hessische Ministerpräsident

Bouffier

Der Hessische Minister für Wirtschaft,
Verkehr und Landesentwicklung

Rentsch