



HESSISCHER LANDTAG

10. 12. 2012

*Zur Behandlung im Plenum
vorgesehen*

Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE

**zu dem Gesetzentwurf
der Landesregierung**

**für ein Gesetz über die Förderung von sozialem Wohnraum in
Hessen in der Fassung der Beschlussempfehlung des Ausschusses
für Wirtschaft und Verkehr**

Drucksache 18/6682 zu 18/5832

Der Landtag wolle beschließen:

Der Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung wird wie folgt geändert:

Art. 1 wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

Erster Teil
Allgemeine Vorschriften

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

Zweiter Teil
Förderung

- § 9 Fördergrundsätze
- § 10 Besondere Förderung von Mietwohnraum
- § 11 Fördergegenstände und Gegenleistung
- § 12 Förderinstrumente
- § 13 Antragsverfahren
- § 14 Förderzusage
- § 15 Entgeltrechte

Dritter Teil
Bindungen und Sicherung der Zweckbestimmung

- § 16 Bindungen
- § 17 Mietbindungen, Höchstzulässige Miete
- § 18 Belegungsbindungen
- § 19 Wohnberechtigungsschein
- § 20 Angebot von Sozialwohnungen
- § 21 Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf
- § 22 Dauer der Bindungen
- § 23 Freistellungen
- § 24 Sicherung der Zweckbestimmung
- § 25 Mittelbare Bindung, sonstige Gegenleistungen
- § 26 Grundlagen der Ausgleichszahlung
- § 27 Höhe der Ausgleichszahlung und Leistungszeitraum

- § 28 Wegfall und Minderung der Ausgleichszahlung
- § 29 Maßnahmen bei Verstößen, Ordnungswidrigkeiten
- § 30 Datenverarbeitung und Datenschutz

Vierter Teil
Zuständigkeiten

- § 31 Zuständigkeiten

Fünfter Teil
Übergangs- und Schlussvorschriften

- § 32 Fortgeltung bisherigen Rechts
- § 33 Ersetzung von Bundesrecht
- § 34 Inkrafttreten"

2. § 1 wird wie folgt geändert:
Abs. 1 erhält folgende Fassung:
"(1) Dieses Gesetz regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum, einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohnraums (soziale Wohnraumförderung) durch das Land."
3. § 2 wird wie folgt geändert:
In Abs. 1 Satz 1 werden die Worte "vorrangig, die Bildung von Wohneigentum zu unterstützen," gestrichen. Nach den Worten "sozialen Wohnraumförderung sind" wird das Wort "ausschließlich" eingefügt.
4. § 3 wird wie folgt geändert:
Abs. 4 Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:
"Die soziale Wohnraumförderung soll alle zwei Jahre evaluiert und die Ergebnisse der Evaluation als Wohnraumförderbericht durch das zuständige Ministerium dem Landtag vorgelegt werden."
5. § 4 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 4 wird als neuer zweiter Satz angefügt: "Dabei muss die Mehrzahl der Wohnungen eines Gebäudekomplexes bezugsfertig sein."
 - b) Als neuer Abs. 7 wird eingefügt:
"(7) Als Haushaltsangehörige gelten:
 1. die Antragsstellerin oder der Antragssteller,
 2. die Ehegattin oder der Ehegatte,
 3. die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner und
 4. die Partnerin oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft."
 - c) Der bisherige Abs. 7 wird zu Abs. 8 und erhält folgende Fassung:
"(8) Belegungsrechte können in der Förderzusage als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte und Besetzungsrechte begründet werden."
 - d) Die bisherigen Abs. 8 und 9 werden zu Abs. 9 und 10.
 - e) Als neuer Abs. 11 wird eingefügt:
"(11) Ein Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat."
 - f) Der bisherige Abs. 10 wird zu Abs. 12.
6. § 5 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 erhält folgende Fassung:
"(1) Die Grenze für das maßgebende jährliche Einkommen beträgt für den Bezug von nach diesem Gesetz geförderten Mietwohnungen

- a) für einen Einpersonenhaushalt 18 000 Euro,
 - b) für einen Zweipersonenhaushalt 25 000 Euro
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 000 Euro."

b) Abs. 3 erhält folgende Fassung:

"(3) Bei Wohngemeinschaften, die nicht gleichzeitig Wirtschaftsgemeinschaften nach § 4 Abs. 6 sind, gelten die in Abs. 1 genannten Einkommensgrenzen."

c) Abs. 4 wird wie folgt geändert:

In Satz 1 wird das Wort "dritten" durch das Wort "zweiten" ersetzt.

7. Es wird folgender § 8 neu eingefügt:

"§ 8

Einkommensnachweis

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

(2) Versäumt die Mieterin oder der Mieter oder die zur Angabe des Einkommens verpflichtete Person die Frist nach Abs. 1 Satz 2 und 3, wird vermutet, dass eine Überschreitung der Einkommensgrenze in dem Umfang vorliegt, der die Mieterin oder den Mieter zu der nach § 27 festgelegten höchstmöglichen Ausgleichszahlung verpflichtet. Wird die Verpflichtung nach Abs. 1 Satz 1 nachträglich erfüllt, ist vom ersten Tag des nächsten Kalendermonats an nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Überprüfung der Einkommensverhältnisse ergibt.

(3) Finanzbehörden und Arbeitgeberin oder Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen, soweit dies für die Festsetzung der Ausgleichszahlung erforderlich ist und begründeten Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und den hierzu vorgelegten Nachweisen besteht. Vor einem Auskunftersuchen an die Arbeitgeberin oder Arbeitgeber ist der Mieterin oder dem Mieter oder der zur Angabe des Einkommens verpflichteten Person die Gelegenheit zu einer Stellungnahme zu geben."

8. Der bisherige § 8 wird zu § 9 und wird wie folgt geändert:

a) in Abs. 1 Satz 1 wird das Wort "sollen" durch das Wort "sind" ersetzt.

b) In Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 werden nach dem Wort "Wohnen" die Worte "nach den Anforderungen des § 4 BGG und der DIN 18040-2" eingefügt.

c) In Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 werden nach den Worten "in Zusammenhang stehenden" die Worte "sowie gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen" eingefügt.

d) In Abs. 1 Satz 1 werden die Worte "berücksichtigt werden," durch die Worte "zu berücksichtigen" ersetzt.

e) Abs. 2 wird gestrichen.

f) Abs. 3 wird zu Abs. 2 und erhält folgende Fassung:

"(2) Die Förderung sozialen Wohnraums wird für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren festgelegt und erfolgt in einem offenen, transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren. Sie muss dem Förderzweck angemessen sein."

9. Es wird folgender § 10 neu eingefügt:

**"§ 10
Besondere Förderung von Mietwohnraum**

Bei der Förderung von Mietwohnraum sind folgende besonderen Grundsätze zu berücksichtigen:

1. Um bezahlbare Wohnkosten für Haushalte im Sinne des § 2 Abs. 1 zu erreichen, müssen Wohnkostenentlastungen durch Bestimmungen höchstzulässiger Mieten unterhalb von ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß § 15 Abs. 3 vorgesehen werden.
 2. Wohnkostenentlastungen, die nach Förderzweck und Zielgruppe dieses Gesetzes unangemessen sind (Fehlförderungen), sind auszugleichen. Maßnahme und Ausgleich so entstandener Fehlförderungen ist die Erhebung von Ausgleichszahlungen nach den §§ 26 bis 28.
 3. Bei dem Ausgleich von Fehlförderungen sind soweit erforderlich Veränderungen der für die Wohnkostenentlastung maßgeblichen Einkommensverhältnisse und der Haushaltsgröße durch Überprüfungen in regelmäßigen zeitlichen Abständen zu berücksichtigen."
10. Der bisherige § 9 wird zu § 11 und wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 1 werden die Nr. 4 und 5 gestrichen.
 - b) Nr. 6 wird zu Nr. 4.
 - c) Nr. 7 wird zu Nr. 5. Der Punkt wird durch ein Komma ersetzt.
 - d) Es wird folgende Nr. 6 neu eingefügt:
"6. Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen."
 - e) Abs. 2 wird gestrichen.
 - f) Abs. 3 wird zu Abs. 2 und erhält folgende neue Fassung:
"(2) Bei einer Förderung, hat der Förderempfänger für den daraus erlangten wirtschaftlichen Nutzen eine Gegenleistung zu erbringen. Die Gegenleistung hat aus Belegungs- und Mietbindungen an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder anderen gleichwertigen Wohnungen gemäß § 22 Abs. 1 (mittelbare Belegung) zu bestehen."
 - g) Als neuer Abs. 3 wird eingefügt:
"(3) Die mit dem Bau von Sozialwohnungen beauftragten Unternehmen verpflichten sich ausschließlich nach gültigen Tarifverträgen zu entlohnen oder den geltenden Bestimmungen von Entsende- und Vergabegesetze einzuhalten."
11. Der bisherige § 10 wird zu § 12 und erhält folgende Fassung:

**"§ 12
Förderinstrumente**

- (1) Die Förderung erfolgt durch:
 1. die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen zur nachrangigen Finanzierung oder Zuschüssen sowie
 2. die Übernahme von Bürgschaften.
 - (2) Bei der Mittelbewilligung und Übernahme von Bürgschaften sind angemessene Risikoprüfungen vorzusehen."
12. Der bisherige § 11 wird zu § 13.
13. Der bisherige § 12 wird zu § 14 und wird wie folgt geändert:
Als neuer Abs. 4 wird eingefügt:
"(4) Die Ablehnung von Fördermitteln ist der jeweiligen Gemeinde oder dem jeweiligen Landkreis zur Kenntnis zuzuleiten."
14. Die bisherigen § 13 und § 14 werden zu den § 15 und § 16.

15. Der bisherige § 15 wird zu § 17 und erhält folgende neue Fassung:

"§ 17

Mietbindungen, höchstzulässige Miete

(1) In der Förderzusage ist eine höchstzulässige Miete zu bestimmen, die mindestens 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu liegen hat. Sie ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten. In der Förderzusage können Änderungen der höchstzulässigen Miete während der Dauer der Förderung, auch für Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungen, vorgesehen oder vorbehalten werden. Bestimmungen über die höchstzulässige Miete dürfen nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) Die Vermieterin oder der Vermieter darf

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

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

(3) Die Bestimmungen der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende 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.

(4) Der Verfügungsberechtigte kann die Miete bis zur höchstzulässigen Miete im Sinne des Abs. 1 nach Maßgabe der Förderzusage und den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen.

(5) Von den Abs.n 1 bis 4 abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam."

16. § 16 wird zu § 18.

17. § 17 wird zu § 19 und wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 erhält folgende Fassung:

"(2) Ein allgemeiner Wohnberechtigungsschein, der nicht für eine bestimmte Wohnung oder aus besonderen Gründen nach Abs. 3 und 4 sowie § 20 Abs. 3 ausgestellt wird, kann nur von der Gemeinde erteilt werden, in der die Antragsstellerin oder der Antragssteller seinen Hauptwohnsitz hat, wenn das Gesamteinkommen des Haushalts die jeweilige Grenze nach § 5 nicht überschreitet."

b) Abs. 5 wird gestrichen, die Abs. 6 und 7 werden zu Abs.n 5 und 6.

c) Als neuer Abs. 7 wird eingefügt:

"(7) Empfängerinnen und Empfänger von

1. Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder § 29 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch oder
2. Wohngeldleistungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Wohngeldgesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. November 2012 (BGBl. I S. 2291),

stehen Begünstigten nach Abs. 1 gleich. Der gültige Leistungsbescheid gilt als Wohnberechtigungsschein, soweit die Einkommensgrenzen nach § 5 eingehalten werden."

18. Als neuer § 20 wird eingefügt:

**"§ 20
Angebot von Sozialwohnungen**

Den nach § 17 berechtigten Personen soll mindestens einmal pro Kalenderjahr eine angemessene Wohnung angeboten werden."

19. Der bisherige § 18 wird zu § 21.

20. Der bisherige § 19 wird zu § 22 und wird wie folgt geändert:

In Abs. 1 Satz 2 wird das Wort "fünf" durch das Wort "zehn" ersetzt.

21. Der bisherige § 20 wird zu § 23 und wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 Nr. 4 wird gestrichen.

b) Satz 3 wird gestrichen.

c) Satz 4 wird wie folgt neu gefasst:

"Dieser Ausgleich verbleibt bei den Städten, Gemeinden und Landkreisen, die diese einziehen."

d) Als neuer Abs. 3 wird eingefügt:

"(3) Erhält 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."

22. Der bisherige § 21 wird zu § 24.

23. Der bisherige § 22 wird zu § 25 und wie folgt geändert:

a) In der Überschrift werden die Worte "Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen" sowie das Komma gestrichen.

b) In Abs. 1 wird folgender neuer Satz 2 eingefügt:

"Als gleichwertig gilt Wohnraum, der mindestens die gleiche Größe in Quadratmeter (m²) und Lage aufweist."

c) Der bisherige Satz 2 wird zu Satz 3.

d) Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

"Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag des Verfügungsberechtigten Miet- und Belegungsbindungen des geförderten Wohnraums durch eine gleichwertige Gegenleistung für die Förderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 5 und 6 ersetzen."

24. Als neuer § 26 wird eingefügt:

**"§ 26
Grundlagen der Ausgleichszahlung**

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

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

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

(3) Die Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung darf für Mieterinnen und Mieter nur vorgesehen werden, wenn das Gesamteinkommen der Haushaltsangehörigen und der die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden sonstigen Personen die entsprechend § 5 maßgebliche Einkommensgrenze mehr als unerheblich übersteigt.

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

1. für Mieterinnen und Mieter, die Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz erhalten,
2. für Mieterinnen und Mieter, die Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem zwölften Buches Sozialgesetzbuch oder Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch oder Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes erhalten und daneben keine weiteren Einkünfte erzielen, bei deren Berücksichtigung eine Ausgleichszahlung zu leisten wäre, oder
3. wenn eine Freistellung nach § 20 Abs. 1 und 2 für das Gebiet, in dem die Wohnung liegt, erfolgt ist.

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

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

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

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

25. Als neuer § 27 wird eingefügt:

"§ 27

Höhe der Ausgleichszahlung und Leistungszeitraum

(1) Das Land bestimmt im Benehmen mit den kommunalen Spitzenverbänden

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

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

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

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

festlegen. Es kann auch bestimmen, dass bei der Festsetzung der Ausgleichszahlung bestimmte eigene Leistungen der Mieterin oder

des Mieters und der sich hieraus ergebende Mietvorteil zu seinen Gunsten berücksichtigt wird."

26. Als neuer § 28 wird eingefügt:

**"§ 28
Wegfall und Minderung der Ausgleichszahlung**

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

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

1. das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze unterschreitet,
2. sich das Gesamteinkommen nicht nur unwesentlich verringert hat,
3. sich die Zahl der Haushaltsangehörigen und der die Wohnung nicht vorübergehend nutzenden sonstigen Personen erhöht hat oder
4. sich die Miete nach § 13 Abs. 1 Satz 1 um mehr als 15 Prozent erhöht hat. Die Herabsetzung nach Satz 1 soll rückwirkend erfolgen, wenn das die Herabsetzung begründete Ereignis durch eine amtliche Bescheinigung nachgewiesen wird und diese Bescheinigung erst zu einem späteren Zeitpunkt beigebracht werden kann. Der Antrag kann in den Fällen des Satzes 1 nur bis sechs Monate vor Ablauf des Leistungszeitraums, im Fall des Satzes 2 nur bis zum Ablauf des Leistungszeitraums gestellt werden. Das Land kann zur Vermeidung eines unvermeidbaren Verwaltungsaufwands von Satz 1 abweichende Bestimmungen erlassen."

27. Die bisherigen § 23 und § 24 werden zu § 29 und § 30.

28. Der bisherige § 25 wird zu § 31 und wie folgt geändert:

Abs. 1 wird wie folgt neu gefasst:

"(1) Zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Gemeinde, die maßgeblich an der Finanzierung beteiligt ist. Sofern sich der Wohnraum nicht im Gebiet der zuständigen Gemeinde befindet, hat diese sich mit der Gemeinde abzustimmen, in deren Gebiet sich der Wohnraum befindet."

29. Die bisherigen § 26 und § 27 werden zu § 32 und § 33.

30. Der bisherige § 28 wird zu § 34 und wie folgt geändert:

- a) In der Überschrift wird das Wort "Außerkräfttreten" gestrichen.
- b) Satz 2 wird gestrichen.

Begründung

A. Allgemeines

Die Expertenanhörung zum Wohnraumförderungsgesetz vom 08. November 2012 hat deutlich gezeigt, dass umfassende Änderungen am Entwurf der Landesregierung zum Gesetz über die Förderung von sozialem Wohnraum notwendig sind. Mit dem vorliegenden Änderungsantrag werden die wesentlichen Stellungnahmen der Anzuhörenden aufgegriffen und in den Gesetzesentwurf der Landesregierung eingearbeitet.

B. Zu den einzelnen Änderungen

Zu Nr. 1:

Anpassung des Inhaltsverzeichnisses, wie es sich aus dem Änderungsantrag ergibt.

Zu Nr. 2:

Zum Regelungsbereich des Gesetzes gehören auch die Genossenschaften. Da das ausschließliche Ziel des Gesetzes die Bildung sozialen Mietwohnraums sein soll, wird die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum gestrichen.

Zu Nr. 3:

Mit dieser Änderung soll dem Wohnungsmangel, der vorwiegend in den Ballungsräumen und Städten mit Universitäten, sowie Hoch- und Fachhochschulen vorherrscht, Einhalt geboten werden. Es fehlt in erster Linie an preiswerten bzw. bezahlbaren Mietwohnungen, welche nur durch eine ausschließliche Verwendung der Fördermittel zum sozialen Wohnungsbau für Mietwohnungsbau beendet werden kann.

Zu Nr. 4:

Damit der Wohnraumförderbericht des zuständigen Ministeriums zur Verbesserung der Situation beitragen kann, ist er als Evaluierungsbericht zu gestalten.

Zu Nr. 5:

Um größere Bindungsverluste bei großen Bauprojekten zu vermeiden, gilt ein Gebäudekomplex erst dann als bezugsfertig, wenn mehr als die Hälfte der Wohneinheiten bezugsfertig sind.

Durch den neu eingeführten Abs. 7 wird eine schärfere Abgrenzung zwischen Haushaltsangehörigen und Wohnungsgemeinschaften vorgenommen.

Das Besetzungsrecht wird beibehalten, damit im Bedarfsfall darauf zurückgegriffen werden kann.

Zu Nr. 6:

Die maßgebenden jährlichen Einkommen für die nach diesem Gesetz geförderten Mietwohnungen werden mit dieser Änderung höher angesetzt als dies im Gesetzentwurf der Landesregierung der Fall ist. Diese orientieren sich an vergleichbaren Wohnraumförderungsgesetzen in der Bundesrepublik Deutschland.

Um sonstige Wohngemeinschaften den Ehegemeinschaften gegenüber gleich zu stellen, werden die maßgebenden Einkommen auch für Wohngemeinschaften nach Abs. 1 bemessen.

Damit die zu begrüßende Dynamisierung der Einkommen auch auf Dauer realitätsnah bleibt, wird der Zeitraum der Anpassungen an den veränderten Preisindex von drei auf zwei Jahre verkürzt.

Zu Nr. 7:

Durch den neu eingefügten "§ 8 Einkommensnachweis" werden die entsprechenden Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes (§ 35 Abs. 2 und 3) übernommen. Diese Regelung wird notwendig um Einkommensermittlungen zu den Ausgleichszahlungen nach §§ 26 bis 28 durchzuführen.

Zu Nr. 8:

Um der Regelung einen verbindlichen Charakter zu verleihen, wird aus der Soll-Vorschrift eine Ist-Vorschrift.

Um einen überprüfbaren Standard zu schaffen, werden die entsprechenden DIN-Regelungen "barrierefreies Bauen" und Regelungen aus dem Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) eingesetzt.

Eine kürzere Dauer als 20 Jahre ist weder dem Umfang der eingesetzten Fördermittel, noch dem Förderzweck einer zielgruppenorientierten Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum angemessen.

Zu Nr. 9:

Durch den neu eingefügten § 10 werden die Verpflichtung einer höchstzulässigen Miete gemäß § 15, sowie das Instrument der Fehlbelegungsabgabe (§§ 26 bis 28) festgelegt.

Zu Nr. 10:

Damit das in der Praxis mit erheblichem Aufwand verbundene Definieren von Maßnahmen, um das Verbot der Doppelförderung zu umgehen, beseitigt wird, werden Abs. 1 Nr. 4 und 5 gestrichen.

Die Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen ist keine Förderung im Sinne des sozialen Wohnungsbaus, der mit Fördermitteln für die Errichtung von sozialem Wohnraum begünstigt werden soll. Daher wird Abs. 2 gestrichen.

Ebenfalls gestrichen werden in Abs. 3 die Nr. 2 und 3, da es sich hier ebenfalls um die Umgehung des eigentlichen Zwecks der sozialen Wohnraumförderung handelt, die zudem unter Umständen dafür sorgen, dass die Fördergelder keiner Bindung mehr unterliegen. Fördergelder die der Wohnraumförderung dienen, können so zweckentfremdet werden.

Mit dem neu geschaffenen Abs. 3 soll festgeschrieben werden, dass das Land bei der Vergabe von Aufträgen im sozialen Wohnungsbau nur solche Unternehmen berücksichtigen soll, die nach bestimmten sozialen Mindeststandards arbeiten.

Zu Nr. 11:

Vor dem Hintergrund der liquiditätsgetriebenen Preissteigerungen steigt das Risiko von Kreditausfällen bei nachrangigen Darlehen. Durch den neu geschaffenen Abs. 2 soll daher eine angemessene Risikoprüfung vorgesehen werden.

Zu Nr. 12:

Redaktionelle Anpassung.

Zu Nr. 13:

Da es sich beim sozialen Wohnungsbau um eine Aufgabe der Daseinsvorsorge handelt, sollen die Kommunen über abgelehnte Fördermittel informiert werden.

Zu Nr. 14:

Redaktionelle Anpassung.

Zu Nr. 15:

Um die ausufernden Miet- und Betriebskostenerhöhungen zu begrenzen, müssen verbindliche Regelungen zu deren Obergrenzen geschaffen werden. Diese sind bei der höchstzulässigen Miete ohne Betriebskosten auf 15% unterhalb der örtlichen Vergleichsmiete zu begrenzen.

Damit diese Regelungen nicht umgangen werden können, sind abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag unwirksam.

Zu Nr. 16:

Redaktionelle Anpassung.

Zu Nr. 17:

Durch die Formulierung im Gesetzentwurf der Landesregierung kann es zu einer hohen Zahl an identischen Antragsstellungen kommen, die zu einem erheblichen Mehraufwand in den betroffenen Kommunen führen können. Daher wird die Ausstellung allgemeiner Wohnberechtigungsscheine auf die Kommune beschränkt, in der die Antragsstellerin oder der Antragssteller seinen Hauptwohnsitz hat.

Da es sich bei Abs. 5 um eine Freistellung der Zweckbindung handelt, wird dieser Abs. zu § 23 "Freistellungen" verschoben.

Um Verwaltungsaufwand zu sparen, ist es sinnvoll, bestimmte bereits ausgestellte Leistungsbescheide anderer Behörden als Wohnberechtigungsscheine anzuerkennen. Die Regelungen aus Schleswig-Holstein werden dazu als neuer Abs. 7 eingefügt.

Zu Nr. 18:

Die öffentlichen Vergabestellen sollen dazu veranlasst werden, den bei ihnen registrierten Wohnungssuchenden mindestens einmal pro Jahr ein entsprechendes Wohnungsangebot zu unterbreiten. Über diese Regelung soll die Kommune verpflichtet werden, ausreichende Angebote an Wohnungen für den berechtigten Personenkreis vorzuhalten.

Zu Nr. 19:

Redaktionelle Änderung

Zu Nr. 20:

Durch die Verkürzung der Nachwirkungsfrist von zehn auf fünf Jahre, wie dies der Entwurf der Landesregierung vorsieht, wird der Wohnraumspekulation Tür und Tor geöffnet. Dem Versorgungsauftrag mit öffentlich geförderten Wohnraum wird dadurch widersprochen. Die Nachwirkungsfrist wird daher wieder auf zehn Jahre angesetzt.

Zu Nr. 21:

Da die Fördermittel ohnehin nur äußerst knapp vorhanden sind, ist ein Freikaufen aufgrund von privatem Interesse nicht sinnvoll. Die in der Förderzusage verlangten Gegenleistungen für die Fördermittel sind einzuhalten, weshalb Abs. 1 Nr. 4 sowie Abs. 1 Satz 3 gestrichen werden.

Da der Aufwand bei Freistellungen bei den Kommunen liegt, verbleibt der Ausgleich für die Freistellungen bei den Kommunen. (Konnexität)

Zu Nr. 22:

Redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 23:

Mit der Neueinführung von Satz 2 in Abs. 1 soll klar gestellt werden, was als gleichwertig anzusehen ist.

Die Änderungen in Abs. 3 sind Folgeregelungen, die sich aus den Änderungen in Nr. 10 ergeben.

Zu Nr. 24 bis 26:

Die neu eingefügten Regelungen sind aus dem Wohnraumförderungsgesetz übernommen und regeln die Erhebung, Höhe, Leistungszeitraum, Wegfall und Minderung der Ausgleichszahlung (Fehlbelegungsabgabe). Die hessischen Kommunen sind aufgrund der schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt dringend auf die Ausgleichszahlungen angewiesen. Das Land hat die Bestimmungen des § 27 im Benehmen mit den kommunalen Spitzenverbänden zu treffen.

Zu Nr. 27:

Redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 28:

Um die Problematik bei geförderten großstädtischen Wohnungsbeständen in den Umlandgemeinden zu beheben, wurde die Formulierung des Hessischen Städtetages aus der schriftlichen Anhörung übernommen.

Zu Nr. 29:

Redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 30:

Einer Befristung des Gesetzes stehen berechnete praktische und verwaltungstechnische Fragen im Wege. Von einer Befristung wird durch die Streichung von Satz 2 daher abgesehen.

Wiesbaden, 10. Dezember 2012

Der Parlamentarische Geschäftsführer:
Schaus