



HESSISCHER LANDTAG

17. 06. 2014

Gesetzentwurf

der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

für ein Gesetz zur Weiterentwicklung der Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen

A. Problem

Das Land hat in den letzten Jahren den Ausbau der hessischen Hochschulen mit Erfolg vorangetrieben. Die Zahl der Studierenden im Wintersemester 2013/2014 erreicht mit über 227.000 einen neuen Höchststand. Für einen modernen Wissenschaftsstandort sind jedoch nicht nur moderne und gut ausgestattete Hörsäle und Institutsgebäude notwendig - auch die Versorgung der Studierenden mit bezahlbarem Wohnraum muss gewährleistet sein. Insbesondere einkommensschwache Studierende sind darauf angewiesen, dass an den hessischen Studienorten ein bezahlbares Wohnungsangebot für sie bereitsteht. Die Förderung von studentischem Wohnen gehört jedoch bislang nicht zur klassischen sozialen Wohnraumförderung. Das Hessische Wohnraumförderungsgesetz ist nur teilweise anwendbar.

Gerade im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebiets haben auch Haushalte mit Einkommen oberhalb der geltenden gesetzlichen Einkommensgrenzen wegen des hohen Mietniveaus Probleme bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum.

Das geltende Wohnraumförderungsgesetz enthält einen Vorrang für die Eigentumsförderung vor der Förderung von Mietwohnraum.

Aufgrund der ersten Erfahrungen bei der Anwendung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes ist erster Anpassungsbedarf aufgetreten.

B. Lösung

Das Hessische Wohnraumförderungsgesetz wird weiterentwickelt und an die aktuellen Entwicklungen auf dem hessischen Wohnungsmarkt angepasst. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen, um die Förderung von studentischem Wohnraum sowie von Haushalten mit mittleren Einkommen zu ermöglichen.

Die Eigentumsförderung und die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus werden als gleichrangige Ziele normiert, damit flexibel auf den jeweiligen Bedarf eingegangen werden kann.

Gleichzeitig wird erster Anpassungsbedarf berücksichtigt.

C. Befristung

Keine. Bei Änderungsgesetzen ist eine Befristung nicht vorgesehen.

D. Alternativen

Keine.

E. Finanzielle Mehraufwendungen

Keine.

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

Keine.

G. Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen

Das Änderungsgesetz berücksichtigt die besonderen Bedürfnisse von behinderten Menschen, indem es die soziale Wohnraumförderung für besondere Wohnformen öffnet, insbesondere für die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung bei Hilfebedürftigkeit und für betreute Wohnformen.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
zur Weiterentwicklung der Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen**

Vom

**Artikel 1
Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes**

Das Hessische Wohnraumförderungsgesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600) wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 1 wird das Wort "vorrangig" gestrichen.
 - b) Als Abs. 3 wird angefügt:

"(3) Bei der Förderung besonderer Wohnformen kann das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium zur Erreichung des besonderen Förderzwecks durch Förderrichtlinien von den §§ 6, 7 und 16 bis 18 abweichen. In diesen Förderrichtlinien kann eine von § 25 Abs. 1 abweichende zuständige Stelle bestimmt werden. Dies gilt insbesondere für Wohnraum für Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohnformen."
2. § 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

"Die Gemeinden und Gemeindeverbände erfüllen die ihnen nach diesem Gesetz übertragenen Aufgaben nach Weisung im Sinne des § 4 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung und des § 4 Abs. 1 der Hessischen Landkreisordnung."
 - b) In Abs. 4 Satz 1 wird das Wort "zweijährigem" durch "dreijährigem" ersetzt.
3. Dem § 5 wird als Abs. 5 angefügt:

"(5) Das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung von den nach Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 Satz 1 festgelegten Einkommensgrenzen abweichende Einkommensgrenzen für Haushalte zu bestimmen, die die Einkommensgrenze überschreiten und nach den örtlichen und regionalen Verhältnissen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben."
4. § 7 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 1 Satz 3 werden nach dem Wort "aktuellen" die Wörter "oder die zu erwartenden" eingefügt.
 - b) In Abs. 2 wird nach Satz 3 folgender Satz eingefügt:

"Der pauschale Abzug ist jeweils nur einmal zulässig."
 - c) In Abs. 3 Nr. 7 wird die Angabe "7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2592)" durch "26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1809)" ersetzt.
5. § 17 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

"Sofern keine wesentlichen Einkommensveränderungen zu erwarten sind, kann er für die Dauer von zwei Jahren erteilt werden."
 - bb) Im bisherigen Satz 2 wird nach dem Wort "aufhalten" das Wort "dürfen" eingefügt.
 - b) In Abs. 2 wird die Angabe "Abs. 3 bis 5" durch "Abs. 3 Satz 3 und Abs. 5" ersetzt.
 - c) In Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 wird das Wort "des" durch "geförderten" ersetzt.
6. Dem § 20 wird als Abs. 3 angefügt:

"(3) Die Ausgleichszahlungen nach Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 Satz 2 sind für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen."

7. § 23 wird wie folgt geändert:
 - a) Dem Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Sie sind für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen."
 - b) In Abs. 5 wird die Angabe "29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2353)" durch "10. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3786)" ersetzt.
8. In § 25 Abs. 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

"Besteht für Wohnraum ein Benennungsrecht zugunsten einer anderen Gemeinde, ist mit Ausnahme der Fälle nach § 20 Abs. 1 abweichend von Satz 1 die Gemeinde zuständige Stelle, die das Benennungsrecht ausübt."
9. In § 28 Satz 2 wird die Angabe "2017" durch "2019" ersetzt.

Artikel 2 **Änderung des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes**

Das Hessische Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung vom 3. April 2013 (GVBl. S. 142) wird wie folgt geändert:

1. In § 2 werden nach der Angabe "(GVBl. S. 600)" ein Komma und die Angabe "geändert durch Gesetz vom [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Fundstelle dieses Gesetzes]" eingefügt.
2. In § 26 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. a wird das Wort "drei" durch "sechs" ersetzt.
3. In § 31 Satz 2 wird die Angabe "2017" durch "2019" ersetzt.

Artikel 3 **Änderung der Wohnungsbindungsverordnung**

Die Wohnungsbindungsverordnung vom 27. Februar 1974 (GVBl. I S. 141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt gefasst:

"§ 1

Zuständige Stellen für die in § 2 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung vom 3. April 2013 (GVBl. S. 142), geändert durch Gesetz vom [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Fundstelle dieses Gesetzes], in Verbindung mit § 21 Abs. 2, 4 und 5 und § 24 Satz 1 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), geändert durch Gesetz vom [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Fundstelle dieses Gesetzes], und 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."
2. Dem § 4 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Sie sind für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen."
3. § 6 wird wie folgt geändert:
 - a) Der bisherige Wortlaut wird Abs. 1.
 - b) Als Abs. 2 wird angefügt:

"(2) Besteht für Wohnraum ein Benennungs- oder Besetzungsrecht zugunsten einer anderen Gemeinde, ist mit Ausnahme der Fälle nach § 7 Abs. 1 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes abweichend von Abs. 1 die Gemeinde zuständige Stelle, die das Benennungsrecht ausübt."

Artikel 4 **Zuständigkeitsvorbehalt**

Soweit durch Art. 3 die Wohnungsbindungsverordnung geändert wird, bleibt die Befugnis der zuständigen Stelle, die Verordnung künftig zu ändern oder aufzuheben, unberührt.

Artikel 5 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Das Hessische Wohnraumförderungsgesetz ist am 1. Januar 2013 in Kraft getreten. Es soll nunmehr weiterentwickelt und an die aktuellen Entwicklungen der sozialen Wohnraumförderung in Hessen angepasst werden.

Die Förderung des Wohneigentums sowie die Bereitstellung von Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Mietwohnungen versorgen können und die deshalb auf Unterstützung angewiesen sind, werden als gleichrangige Förderziele normiert. Durch die Gleichstellung von Eigenheimförderung und Förderung des Mietwohnungsbaus kann flexibel auf den jeweiligen Bedarf auf dem hessischen Wohnungsmarkt eingegangen werden.

Die soziale Wohnraumförderung soll neben der klassischen Förderung von Familien auch für besondere Wohnformen offen sein. In einer modernen Gesellschaft entstehen immer wieder neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens. Um den Anforderungen besonderer Wohnformen für bestimmte Personen beziehungsweise Personengruppen gerecht zu werden, bedarf die Wohnraumförderung geeigneter Instrumente. Nur dann kann das Land Hessen flexibel auf die sich stetig wandelnden Herausforderungen reagieren. Damit soll einerseits den Entwicklungen, die mit dem demografischen Wandel einhergehen, Rechnung getragen werden. Daneben soll die Schaffung von zusätzlichem studentischem Wohnraum mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung unterstützt werden. Aufgrund der anhaltend hohen Studiennachfrage wächst der Bedarf an Wohnraum für Studierende weiter an. In den hessischen Universitätsstädten ist in den letzten Jahren studentischer Wohnraum immer knapper und zunehmend teurer geworden. In einigen Hochschulstandorten kann bereits eine Unterversorgung an Wohnraum für Studierende konstatiert werden; insbesondere besteht ein Mangel an Wohnraum für einkommensschwache Studierende. Durch die Änderung des Gesetzes wird die Möglichkeit geschaffen, auf Basis der Regelungen der sozialen Wohnraumförderung studentisches Wohnen in seiner gesamten Breite zu fördern. Im Mittelpunkt steht dabei die Erhöhung des Wohnungsangebots für Studierende mit geringem Einkommen.

Bislang sind nach den gesetzlichen Einkommensgrenzen lediglich Haushalte mit geringem Einkommen berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen. In den hessischen Ballungsräumen wird bezahlbarer Wohnraum jedoch auch für Haushalte mit mittleren Einkommen immer knapper. Der bei vergleichbarem Familieneinkommen erreichbare Lebensstandard wird zunehmend von den ortsabhängig zu tragenden Wohnungsmieten determiniert. Künftig soll die soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau die Möglichkeit erhalten, ein spezifisches Förderangebot zur Unterstützung von Haushalten mit mittleren Einkommen zu schaffen, die sich am Markt nur unter erschwerten Bedingungen angemessen mit Wohnraum versorgen können. Durch eine solche Erweiterung des hessischen Förderangebotes kann zudem bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere durch Kombination der verschiedenen Förderangebote eine bessere soziale Ausgewogenheit in der Mieterstruktur erreicht werden.

Darüber hinaus berücksichtigt das Artikelgesetz Korrekturbedarf, welcher bei der Anwendung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes aufgetreten ist. Die Wohnungsbindungsverordnung wurde entsprechend angepasst.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Art. 1

Zu Nr. 1 Buchst. a

Die Vorrangigkeit der Eigentumsförderung wird gestrichen, sodass alle genannten Förderziele gleichrangig sind. Damit kann das Land Hessen bei der Förderung flexibel auf den jeweiligen Bedarf eingehen.

Zu Nr. 1 Buchst. b

Zur Förderung von besonderen Wohnformen wird ein neuer Absatz eingefügt. Dieser benennt diejenigen Vorschriften des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes, von denen zur Erreichung des besonderen Förderzwecks Abweichungen durch das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium zulässig sind. Aufgrund der oben beschriebenen Schwierigkeiten der Studierenden mit geringem Einkommen bei der Wohnraumversorgung in den Universitätsstädten soll eine Schwerpunktsetzung bei der Förderung von studentischem Wohnraum erfolgen.

Zu Nr. 2 Buchst. a

Vollständigkeitshalber wird die Vorschrift um die für die Gemeindeverbände maßgebliche Hessische Landkreisordnung ergänzt.

Zu Nr. 2 Buchst. b

Die Berichtspflicht des Ministeriums gegenüber dem Landtag wird verlängert. Bei den Projekten der sozialen Wohnraumförderung handelt es sich um langfristige Vorhaben, die sich teilweise über mehrere Jahre erstrecken. Das Erstellen eines Wohnraumförderberichts in dreijährigem Abstand ist daher angemessen.

Zu Nr. 3

Um von den gesetzlichen Einkommensgrenzen abweichen zu können, wird eine Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen durch das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium normiert. Damit werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, Menschen mit mittleren Einkommen zu fördern, sofern dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse erforderlich ist.

Zu Nr. 4 Buchst. a

Es handelt sich um eine Ergänzung einer bisher schon praktizierten Auslegung der Vorschrift. Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens werden nicht nur die aktuellen, sondern auch die zu erwartenden Einkommensverhältnisse in die Hochrechnung einbezogen.

Zu Nr. 4 Buchst. b

Die Regelung dient der Klarstellung. Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist der pauschale Abzug jeweils nur einmal zulässig. Damit besteht die Möglichkeit, einen Abzug von insgesamt höchstens 30 Prozent vorzunehmen.

Zu Nr. 4 Buchst. c

Der Verweis auf das Bundeskindergeldgesetz wird aktualisiert.

Zu Nr. 5 Buchst. a Doppelbuchst. aa

Die Änderung der Vorschrift dient der Verwaltungsvereinfachung. Bei Antragstellern, bei denen sich die Einkommensverhältnisse in absehbarer Zeit nicht ändern, kann der Wohnberechtigungsschein für zwei Jahre ausgestellt werden. Dies dürfte beispielsweise in der Regel bei Rentnern und Pensionären der Fall sein.

Zu Nr. 5 Buchst. a Doppelbuchst. bb

Durch die Änderung wird klargestellt, dass wohnungssuchende Personen sich nicht zwingend im Bundesgebiet aufhalten müssen. Es reicht aus, wenn sie aufgrund ihres aufenthaltsrechtlichen Status berechtigt sind, sich auf Dauer im Bundesgebiet aufzuhalten. Diese Vorschrift findet darüber hinaus Anwendung auf deutsche Staatsangehörige, die zur Zeit der Antragstellung im Ausland leben, sowie freizügigkeitsberechtigte Staatsangehörige anderer Mitgliedstaaten der Europäischen Union.

Zu Nr. 5 Buchst. b

Die Erteilung des allgemeinen Wohnberechtigungsscheins soll auch in den Fällen möglich sein, in denen eine Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße aus besonderen Gründen nach Abs. 4 Satz 2 gerechtfertigt ist.

Zu Nr. 5 Buchst. c

Es wird klargestellt, dass die Regelung nur Anwendung findet, wenn geförderter Wohnraum freigemacht wird.

Zu Nr. 6

Die als Ausgleich für die Freistellung von der Belegungsbindung erhobenen Zahlungen müssen wieder für die soziale Wohnraumförderung und damit wieder für den Förderzweck eingesetzt werden.

Zu Nr. 7 Buchst. a

Analog zu Nr. 6 wird die Zweckbindung der abzuführenden Geldbeträge festgelegt.

Zu Nr. 7 Buchst. b

Da das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten seit Inkrafttreten des Hessischen Wohnraumfördergesetzes geändert wurde, ist der Verweis entsprechend anzupassen.

Zu Nr. 8

Die Ergänzung der Vorschrift dient der Rechtssicherheit. Hat sich eine Gemeinde durch die Förderung auf dem Gebiet einer anderen Gemeinde ein Benennungsrecht gesichert, ist diese Gemeinde zuständige Stelle. Dies gilt nicht für die Freistellung von der Belegungsbindung, da hier gegebenenfalls für das Gebiet, in dem sich die geförderte Wohnung befindet, die Gründe für eine Freistellung nicht vorliegen. In diesem Fall entscheidet die nach dem Gesetz zuständige Stelle in Abstimmung mit der für alle anderen Fälle zuständigen Gemeinde.

Zu Nr. 9

Die Geltungsdauer des Hessischen Wohnraumfördergesetzes wird verlängert. Bei Fördermaßnahmen handelt es sich um langfristige Projekte, die ihre Wirkungen erst nach mehreren Jahren entfalten. Um bei einer künftigen Evaluierung die neuen Entwicklungen der sozialen Wohnraumförderung berücksichtigen zu können, ist ein mehrjähriger Zeitabstand erforderlich. Daher kann erst nach einem längeren Zeitraum eine effektive Wirksamkeitskontrolle erfolgen.

Zu Art. 2Zu Nr. 1

Der Verweis auf das Hessische Wohnraumfördergesetz wird aktualisiert.

Zu Nr. 2

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Der Ordnungswidrigkeitstatbestand wird an die entsprechende Regelung in § 23 Abs. 3 Nr. 5 Buchst. b Hessisches Wohnraumfördergesetz angeglichen, welche ein Leerstehenlassen von mindestens sechs Monaten ahndet.

Zu Nr. 3

Die Regelung entspricht der des Art. 1 Nr. 9. Um den erforderlichen Gleichklang des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes zu erreichen, ist die Geltungsdauer entsprechend anzupassen.

Zu Art. 3Zu Nr. 1

Die Verweise auf das Hessische Wohnraumfördergesetz und das Hessische Wohnungsbindungsgesetz werden aktualisiert.

Zu Nr. 2

Analog zu Art. 1 Nr. 6 wird die Zweckbindung der abzuführenden Geldbeträge festgelegt.

Zu Nr. 3

Die Ergänzung der Vorschrift übernimmt die Regelung analog zu Art. 1 Nr. 8. Sie dient der Rechtssicherheit. Hat sich eine Gemeinde durch die Förderung auf dem Gebiet einer anderen Gemeinde ein Benennungs- oder Besetzungsrecht gesichert, ist diese Gemeinde zuständige Stelle. Dies gilt nicht für die Freistellung von der Belegungsbindung, da hier gegebenenfalls für das Gebiet, in dem sich die geförderte Wohnung befindet, die Gründe für eine Freistellung nicht vorliegen. In diesem Fall entscheidet die nach dem Gesetz zuständige Stelle in Abstimmung mit der für alle anderen Fälle zuständigen Gemeinde.

Zu Art. 4

Da durch Art. 3 dieses Gesetzes auch eine Rechtsverordnung geändert wird, ist ein Zuständigkeitsvorbehalt, sogenannte Entsteinerungsklausel, aufzunehmen.

Zu Art. 5

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Artikelgesetzes.

Wiesbaden, 17. Juni 2014

Für die Fraktion
der CDU
Der Fraktionsvorsitzende:
Boddenberg

Für die Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Die stellv. Fraktionsvorsitzende:
Erfurth