



HESSISCHER LANDTAG

01. 07. 2022

Plenum

Gesetzentwurf

Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften

Die Landesregierung legt mit Schreiben vom 30. Juni 2022 den nachstehenden, durch Kabinettsbeschluss vom 27. Juni 2022 gebilligten und festgestellten Gesetzentwurf dem Landtag zur Beschlussfassung vor. Der Gesetzentwurf wird vor dem Landtag von dem Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vertreten.

A. Problem

Das Hessische Wohnraumfördergesetz und das Hessische Wohnungsbindungsgesetz sind bis zum 31. Dezember 2022 befristet. Beide Gesetze haben sich in der Praxis bewährt. Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Hessen ist weiterhin die soziale Wohnraumförderung sowie die Sicherung des Sozialwohnungsbestandes erforderlich. Änderungsbedarf besteht allerdings bei den Möglichkeiten zur Sicherung der Zweckbestimmung der Sozialmietwohnungen und bei der Einkommensermittlung, insbesondere bei der Berücksichtigung von Kindern.

B. Lösung

Die Geltungsdauer des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes wird jeweils um zehn Jahre verlängert. Die Vorschriften zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen werden durch erweiterte Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden (z. B. Widerruf eines Wohnberechtigungsscheins oder einer Benennung bei einem Leerstand der Wohnung durch die Mieterin oder den Mieter sowie bei Nutzung der Sozialmietwohnung als Zweitwohnung) ergänzt. Darüber hinaus werden weitere Ergebnisse der Evaluierung (z. B. Änderungen bei der Einkommensermittlung wie die Berücksichtigung der Lohn- und Einkommensersatzleistungen sowie die Anhebung der Einkommensgrenze für jedes zum Haushalt rechnende Kind) in dem Änderungsgesetz umgesetzt.

C. Befristung

Nach den Grundsätzen des Leitfadens für das Vorschriften-Controlling werden aufgrund der durchgeführten Evaluierung die Befristungen des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes um zehn Jahre verlängert.

D. Alternativen

Keine.

E. Finanzielle Auswirkungen

1. Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Erfolgsrechnung

	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 mittelfristige Finanz- und Entwicklungsplanung
Keine.

3. Auswirkungen für hessische Gemeinden und Gemeindeverbände
Keine.

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

Keine.

G. Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Das Gesetz/die Verordnung wurde am Maßstab der UN-Behindertenrechtskonvention überprüft.

Es bestand kein Änderungsbedarf.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

Gesetz
zur Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und
wohnungsbinderungsrechtlicher Vorschriften

Vom

Artikel 1¹
Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes

Das Hessische Wohnraumförderungsgesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 941), wird wie folgt geändert:

1. § 4 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird das Wort „vom“ durch die Wörter „von der oder dem“ ersetzt.
 - bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche eines Wohnraums untervermietet, gilt der untervermietete Teil als selbständiger Wohnraum.“
 - b) In Abs. 8 werden nach dem Wort „von“ die Wörter „der oder“ eingefügt.
 - c) In Abs. 9 werden nach dem Wort „Stelle,“ die Wörter „der oder“ eingefügt.
 - d) Abs. 10 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden vor dem Wort „Verfügungsberechtigter“ die Wörter „Verfügungsberechtigte oder“ eingefügt.
 - bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Der oder dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihr oder ihm Beauftragter sowie die Vermieterin oder der Vermieter gleich.“
2. § 5 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 2 wird die Angabe „650“ durch „750“ ersetzt.
 - b) Abs. 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Dies gilt auch für den Betrag, um den die Einkommensgrenze nach Abs. 2 erhöht wird.“
 - bb) In dem neuen Satz 3 werden die Wörter „veränderte Einkommensgrenze wird“ durch die Angabe „veränderten Einkommensgrenzen nach Abs. 1 und der veränderte Erhöhungsbetrag nach Abs. 2 werden“ ersetzt.
3. § 6 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird das Wort „gehört“ durch „rechnet“ ersetzt.
 - bb) Satz 3 wird wie folgt geändert:
 - aaa) Der Nr. 2 wird die Angabe „sowie die Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2007 (BGBl. I S. 1446), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2022 (BGBl. I S. 760),“ angefügt.

¹ Ändert FFN 362-71

- bbb) Nr. 4 wird wie folgt gefasst:
- „4. die Lohn- und Einkommensersatzleistungen (§ 32b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes), mit Ausnahme der nach § 3 Nr. 1 Buchst. d des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Mutterschutzleistungen,“
- b) In Abs. 3 wird die Angabe „Abs. 6 Satz 3“ durch „Abs. 3 Satz 4“ ersetzt.
4. § 7 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 3 wird wie folgt geändert:
- aa) In Nr. 1 wird das Wort „haushaltsangehörige“ durch die Wörter „zum Haushalt rechnende“ ersetzt.
- bb) Nr. 2 wird wie folgt gefasst:
- „2. 4 000 Euro für einen Haushalt mit mindestens einem Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 des Einkommensteuergesetzes,“
- cc) In Nr. 4 wird das Wort „haushaltsangehörige“ durch die Wörter „zum Haushalt rechnende“ ersetzt.
- dd) In Nr. 7 wird die Angabe „20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1055)“ durch „23. Mai 2022 (BGBl. I S. 760)“ ersetzt.
- ee) Folgender Satz wird angefügt:
- „Sofern sich die gesetzlichen Unterhaltsverpflichtungen innerhalb von zwölf Monaten nach dem Zeitpunkt der Antragstellung nach den §§ 11 oder 17 nicht nur vorübergehend ändern werden, sind die künftigen Unterhaltsverpflichtungen für die Ermittlung der abzusetzenden Beträge nach Satz 1 Nr. 4 bis 6 maßgeblich; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.“
- b) Dem Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:
- „Abs. 3 Satz 2 gilt für die Ermittlung des abzusetzenden Betrages entsprechend.“
5. § 15 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird das Wort „Der“ durch die Wörter „Die oder der“ ersetzt.
- bb) In Satz 2 werden das Wort „Er“ durch „Es“ und das Wort „verlangen“ durch die Wörter „verlangt werden“ ersetzt.
- b) Abs. 2 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 2 werden nach dem Wort „gegenüber“ die Wörter „der oder“ eingefügt.
- bb) Satz 3 wird wie folgt gefasst:
- „Hierzu haben die oder der Verfügungsberechtigte oder die zuständige Stelle der Mieterin oder dem Mieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.“
- c) In Abs. 3 wird das Wort „Der“ durch die Wörter „Die oder der“ ersetzt.
6. In § 17 Abs. 7 Satz 1 werden nach dem Wort „darf“ die Wörter „die oder“ eingefügt.
7. § 18 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 werden nach dem Wort „dass“ die Wörter „die oder“ eingefügt.
- b) In Satz 2 werden nach dem Wort „hat“ die Wörter „der oder“ eingefügt.
8. § 19 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 1 Satz 2 werden nach dem Wort „Jahre“ die Wörter „bis zum Ende des Kalenderjahres“ eingefügt.
- b) In Abs. 4 werden nach dem Wort „Antrag“ die Wörter „der oder“ eingefügt.

9. § 20 wird wie folgt geändert:

- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „Antrag“ die Wörter „der oder“ eingefügt und das Wort „seiner“ durch „der“ ersetzt.
 - bb) Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Sofern Ausgleichszahlungen verlangt werden, sind diese an das Land abzuführen.“
- b) In Abs. 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Verpflichtung“ die Wörter „der oder“ eingefügt.

10. § 21 wird wie folgt geändert:

- a) Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird das Wort „Der“ durch die Wörter „Die oder der“ ersetzt.
 - bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Binnen zwei Wochen, nachdem die Wohnung einer wohnungssuchenden Person überlassen wurde, hat die oder der Verfügungsberechtigte deren Namen der zuständigen Stelle schriftlich mitzuteilen und den erhaltenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.“
- b) Abs. 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) Das Wort „Der“ wird durch die Wörter „Die oder der“ ersetzt.
 - bb) Folgende Sätze werden angefügt:

„Ist an geförderten Wohnräumen nach der Überlassung an eine Mieterin oder einen Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so dürfen sich die oder der jeweils Verfügungsberechtigte und die Erwerberin oder der Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches während der Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung nicht berufen. Im Übrigen bleibt § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuches unberührt.“
- c) In Abs. 5 wird das Wort „Der“ durch die Wörter „Die oder der“ ersetzt.
- d) Als Abs. 6 wird angefügt:

„(6) Wird der an einen berechtigten Haushalt vermietete Wohnraum von keiner berechtigten Person oder als Zweitwohnung genutzt, soll der Wohnberechtigungsschein nach § 17 oder die Benennung nach § 18 von der zuständigen Stelle widerrufen werden. Vor dem Widerruf soll der betroffenen Person Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Nach erfolgtem Widerruf findet § 23 Abs. 3 entsprechend Anwendung.“

11. In § 22 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 werden nach dem Wort „Antrag“ jeweils die Wörter „der oder“ eingefügt.

12. § 23 wird wie folgt geändert:

- a) In Abs. 1 werden nach den Wörtern „während der“ die Wörter „die oder“, nach den Wörtern „oder ein von“ die Wörter „ihr oder“ und nach den Wörtern „Verwaltungsakt von“ die Wörter „der oder“ eingefügt.
- b) In Abs. 2 wird das Wort „Bewilligungsstelle“ durch die Wörter „zuständigen Stelle“ ersetzt.
- c) Als neuer Abs. 3 wird eingefügt:

„(3) Die oder der Verfügungsberechtigte, die oder der Wohnraum entgegen § 16 oder § 17 Abs. 7 überlassen hat, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu beenden und den Wohnraum einer wohnungssuchenden Person zu überlassen, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein nach § 17 oder einer Benennung nach § 18 ergibt. Kann die oder der Verfügungsberechtigte das Mietverhältnis nicht alsbald beenden, so kann die zuständige Stelle von der Inhaberin oder dem Inhaber

des Wohnraums, dem die oder der Verfügungsberechtigte den Wohnraum entgegen § 16 oder § 17 Abs. 7 überlassen hat, die Räumung des Wohnraums verlangen.“

- d) Der bisherige Abs. 3 wird Abs. 4 und wie folgt geändert:
 - aa) In Nr. 4 wird nach der Angabe „Abs. 4“ die Angabe „Satz 1“ eingefügt.
 - bb) In Nr. 6 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Wörter „seiner Anzeigepflicht oder“ ersetzt.
- e) Der bisherige Abs. 4 wird Abs. 5 und die Angabe „Abs. 3“ wird jeweils durch „Abs. 4“ ersetzt.
- f) Der bisherige Abs. 5 wird Abs. 6 und die Angabe „9. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2146)“ wird durch „5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)“ ersetzt.

13. § 24 wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige Wortlaut wird Abs. 1 und in Satz 1 werden nach den Wörtern „Förderempfänger und“ die Wörter „die Verfügungsberechtigte oder“ eingefügt.
- b) Als Abs. 2 wird angefügt:

„(2) Soweit dies für die Förderung von Wohnraum oder zur Feststellung der Wohnberechtigung erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und vorgelegten Nachweise bestehen, haben Finanzbehörden und Arbeitgeber der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber soll der betroffenen Person Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.“

14. In § 25 Abs. 1 Satz 2 werden die Wörter „die das Benennungsrecht ausübt“ durch „der das Benennungsrecht zusteht“ ersetzt.

15. In § 26 Abs. 2 werden nach den Wörtern „der Fassung“ die Wörter „der Bekanntmachung“ eingefügt.

16. In § 28 Satz 2 wird die Angabe „2022“ durch „2032“ ersetzt.

Artikel 2² **Änderung des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes**

Das Hessische Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2013 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 941), wird wie folgt geändert:

- 1. In § 1 Nr. 1 werden nach den Wörtern „der Fassung“ die Wörter „der Bekanntmachung“ eingefügt.
- 2. In § 2 werden nach dem Wort „Arbeitgeber“ ein Komma und die Wörter „den Widerruf des Wohnberechtigungsscheins oder der Benennung“ eingefügt und wird die Angabe „und 5“ durch „bis 6“ und die Angabe „23. Juni 2020 (GVBl. S. 430),“ durch „... [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Fundstelle dieses Gesetzes], in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.
- 3. § 5a wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 3 werden die Wörter „junge Ehepaare,“ gestrichen.
 - b) In Satz 4 wird die Angabe „junge Ehepaare sind diejenigen zu berücksichtigen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat; als“ gestrichen.
- 4. In § 8a Abs. 1 Satz 2 werden die Wörter „vom Hundert“ jeweils durch das Wort „Prozent“ ersetzt.
- 5. In § 18 Abs. 1 Satz 1 werden nach dem Wort „hat“ die Wörter „auf Antrag“ eingefügt.
- 6. In § 18a Abs. 1 Satz 1, Abs. 2, § 18b Abs. 2 Satz 1 und § 18d Abs. 1 Satz 1 und 2 werden die Wörter „vom Hundert“ jeweils durch das Wort „Prozent“ ersetzt.

² Ändert FFN 362-72

7. Dem § 25 wird als Abs. 5 angefügt:

„(5) In Fällen der Zweckentfremdung der Wohnung gilt § 23 Abs. 2 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes entsprechend. Bei einem schuldhaften Verstoß kann der Gläubiger die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel fristlos kündigen.“

8. § 26 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nr. 1 wird nach der Angabe „Abs. 4“ die Angabe „Satz 1“ eingefügt.

bb) Nach Nr. 1 wird als neue Nr. 2 eingefügt:

„2. entgegen § 4 Abs. 1 seiner Anzeige- und Mitteilungspflicht nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,“

cc) Die bisherigen Nr. 2 bis 5 werden die Nr. 3 bis 6.

b) Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro je Wohnung, in den Fällen des Abs. 1 Nr. 3 und 5 Buchst. a mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den Fällen des Abs. 1 Nr. 6 mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro und in den Fällen des Abs. 1 Nr. 5 Buchst. b mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.“

c) In Abs. 3 wird die Angabe „Nr. 5“ durch „Nr. 6“ ersetzt.

9. § 30 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 Satz 1 werden nach den Wörtern „der Fassung“ die Wörter „der Bekanntmachung“ eingefügt.

b) In Abs. 3 Nr. 1 und 2 werden nach dem Wort „Fassung“ jeweils die Wörter „der Bekanntmachung“ eingefügt.

10. In § 31 Satz 2 wird die Angabe „2022“ durch „2032“ ersetzt.

Artikel 3³ Änderung der Wohnungsbindungsverordnung

§ 1 Satz 1 der Wohnungsbindungsverordnung vom 27. Februar 1974 (GVBl. I S. 141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318), wird wie folgt gefasst:

„Zuständige Stellen für die in

1. § 2 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2013 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom ... [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Fundstelle dieses Gesetzes], in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 21 Abs. 2, 4 Satz 1, Abs. 5 und 6 und § 24 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), zuletzt geändert durch Gesetz vom ... [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Fundstelle dieses Gesetzes], in der jeweils geltenden Fassung,
2. § 4 Abs. 1, 4 Satz 1, Abs. 6 und 8 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes,
3. § 5 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit § 17 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes,
4. § 18 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes und
5. § 25 Abs. 5 Satz 1 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit § 23 Abs. 2 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes

genannten Aufgaben sind die Gemeinden.“

³ Ändert FFN 362-29

Artikel 4
Zuständigkeitsvorbehalt

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

Artikel 5
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:**A. Allgemeines**

Das Hessische Wohnraumförderungsgesetz stellt die Grundlage der Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch das Land Hessen dar. Es enthält die Ziele der sozialen Wohnraumförderung, die Fördergegenstände und die Regeln zur Sicherung der Zweckbestimmung der ab 1. Januar 2003 geförderten Wohnungen. Ebenso sind in dem Gesetz grundsätzliche Verfahrensregelungen und die Voraussetzungen zum Bezug der geförderten Wohnungen (Wohnberechtigung, Einkommensgrenzen) festgelegt.

Das Hessische Wohnungsbindungsgesetz enthält die Vorschriften zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen, für die öffentliche Mittel bis zum 31. Dezember 2002 bewilligt worden sind. In dem Gesetz sind insbesondere der Beginn und das Ende der Bindungen der bis zum 31. Dezember 2002 geförderten Wohnungen sowie die Ermittlung der Kostenmiete bestimmt.

Beide Gesetze wurden evaluiert. Die Geltungsdauer der Gesetze wird um zehn Jahre verlängert. Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Hessen ist weiterhin die soziale Wohnraumförderung sowie die Sicherung des Sozialwohnungsbestandes erforderlich.

Beide Gesetze haben sich in der Praxis bewährt. Die im Hessischen Wohnraumförderungsgesetz genannten Voraussetzungen und Grundlagen für die soziale Wohnraumförderung in Hessen bedürfen keiner Anpassung. Insbesondere durch die Änderung des Gesetzes im Jahr 2014 hat die Landesregierung ausreichenden Handlungsspielraum, um eine umfassende Förderung von verschiedenen Personengruppen zu gewährleisten. So konnten zum Beispiel in den vergangenen Jahren neue Förderprogramme für Personen mit mittlerem Einkommen und für Studierende beschlossen werden. Auch kann durch den Ankauf von Belegungsrechten kurzfristig bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die konkrete Ausgestaltung der Förderung ist nicht im Gesetz vorgegeben und erfolgt durch Förderrichtlinien. Im Zusammenhang mit der Bereitstellung von erheblichen Fördermitteln tragen die unterschiedlichen Landesförderprogramme zur Verbesserung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum bei.

Änderungsbedarf besteht allerdings bei den Möglichkeiten zur Sicherung der Zweckbestimmung der Sozialmietwohnungen und bei der Einkommensermittlung sowie einer verbesserten Berücksichtigung von Kindern. Mit dem Änderungsgesetz werden daher neue Vorschriften zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen mit entsprechenden Handlungsmöglichkeiten für die Gemeinden aufgenommen. So soll besser sichergestellt werden, dass die geförderten Wohnungen nicht leerstehen und die Vermieterinnen und Vermieter die von ihnen im Rahmen der Förderung eingegangenen Verpflichtungen erfüllen.

Durch die Änderungen bei der Einkommensermittlung werden Ungleichbehandlungen vermieden. Darüber hinaus wird durch die Anhebung des Erhöhungsbetrages für jedes Kind und dessen gesetzliche Anpassung alle drei Jahre, die Einkommensgrenze für Kinder erhöht. Eine darüber hinausgehende Erhöhung der Einkommensgrenzen ist nicht gerechtfertigt. Nach einem Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt vom 7. Juli 2020 sind bereits 44,5 Prozent der Mieterhaushalte in Hessen berechtigt, eine Sozialmietwohnung für geringe Einkommen zu beziehen. Durch die ergänzende Förderung von Mieterhaushalten mit mittlerem Einkommen sind sogar 53,7 Prozent berechtigt.

B. Zu den einzelnen Vorschriften**Zu Artikel 1****Zu Nr. 1**Zu Buchst. aZu Buchst. aa

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Buchst. bb

Durch die Ergänzung wird klargestellt, dass in den Fällen, in denen mehr als die Hälfte der Wohnfläche eines Wohnraums untervermietet wird, der untervermietete Teil als selbständiger

Wohnraum gilt. Die Vorschriften des Gesetzes gelten dann gesondert für den untervermieteten Teil.

Zu Buchst. b bis d

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Nr. 2

Nach § 5 Abs. 2 erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes zum Haushalt rechnende Kind bisher um weitere 650 Euro. Dieser Betrag wird entsprechend der Anpassung der Einkommensgrenze in den vergangenen Jahren auf 750 Euro angehoben. Zusätzlich wird durch die Ergänzung in § 5 Abs. 4 der Betrag künftig gesetzlich alle drei Jahre entsprechend der Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte angepasst.

Zu Nr. 3

Zu Buchst. a

Zu Buchst. aa

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

Zu Buchst. bb

Zu Buchst. aaa

Nach § 6 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 gehörten bisher nur die wiederkehrenden Bezüge, die einer gesetzlich unterhaltsberechtigten Person von nicht zum Haushalt rechnenden Personen gewährt werden, zum Jahreseinkommen. Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Unterhaltsempfänger gehören jetzt auch die Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz zum Jahreseinkommen.

Zu Buchst. bbb

Um Ungerechtigkeiten in der Anrechnung verschiedener Einkunftsarten auszugleichen, werden im Katalog der anzurechnenden steuerfreien Einkünfte die Lohn- und Einkommensersatzleistungen nach § 32b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes neu aufgenommen. Damit zählen künftig nicht nur das Arbeitslosengeld, sondern auch die sonstigen Lohn- und Einkommensersatzleistungen wie zum Beispiel Elterngeld, Krankengeld und Kurzarbeitergeld zum Jahreseinkommen. Lediglich die Mutterschutzleistungen nach § 3 Nr. 1 Buchst. d des Einkommensteuergesetzes bleiben weiterhin unberücksichtigt, da diese nur für einen bestimmbaren Zeitraum von relativ kurzer Dauer gewährt werden (in der Regel sechs Wochen vor und acht Wochen nach der Geburt).

Zu Buchst. b

Durch die Änderung des Einkommensteuergesetzes ist eine Anpassung des Verweises erforderlich.

Zu Nr. 4

Zu Buchst. a

Zu Buchst. aa

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

Zu Buchst. bb

Die Begründung für einen Absetzungsbetrag für junge Ehepaare und junge Lebenspartner, nach der diese in den ersten fünf Jahren in der Regel nicht über ausreichend Eigenkapital verfügen, um ein Haus oder eine Wohnung zu einer tragbaren Belastung zu finanzieren, ist als nicht mehr aktuell anzusehen. Nicht nur junge Ehepaare und Lebenspartner sind besonders förderungsbedürftig. Auch nichtverheiratete Paare oder Singles haben in jungen Jahren, in denen das Einkommen grundsätzlich relativ gering ist, erhöhte Aufwendungen bei der erstmaligen Gründung eines eigenen Haushalts. Sie können daher genauso förderungsbedürftig sein. Ein besonderer Abset-

zungsbetrag für junge Ehepaare und junge Lebenspartner ist daher nicht mehr gerechtfertigt. Förderungswürdig sind vielmehr Familien, die aufgrund der Betreuung von Kindern in der Regel über ein geringeres Einkommen verfügen und im Vergleich zu Kinderlosen höhere Lebenshaltungskosten zu bestreiten haben. Der Absetzungsbetrag soll daher Haushalten mit mindestens einem Kind gewährt werden. Aus Gleichbehandlungsgründen entfällt die Altersbeschränkung. Auch Alleinerziehende erhalten diesen Absetzungsbetrag und gegebenenfalls zusätzlich den Absetzungsbetrag nach § 7 Abs. 3 Nr. 7. Der Absetzungsbetrag ist unabhängig von der Anzahl der Kinder nur einmal zu berücksichtigen.

Zu Buchst. cc

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

Zu Buchst. dd

Mit der Änderung wird die Fundstelle des Bundeskindergeldgesetzes aktualisiert.

Zu Buchst. ee

Mit der Ergänzung wird sichergestellt, dass nicht nur das künftige Jahreseinkommen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 und 4 berücksichtigt wird, sondern auch bereits feststehende künftige Unterhaltzahlungen nach § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 bis 6, deren Beginn und Ausmaß feststehen.

Zu Buchst. b

Mit der Ergänzung wird sichergestellt, dass nicht nur das künftige Jahreseinkommen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 und 4 berücksichtigt wird, sondern auch bereits feststehende künftige Unterhaltzahlungen nach § 7 Abs. 4, deren Beginn und Ausmaß feststehen.

Zu Nr. 5

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Nr. 6

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Nr. 7

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Nr. 8

Zu Buchst. a

Durch die Ergänzung enden die Bindungen bei einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens erst zum Ende des Kalenderjahres und nicht genau nach zehn Jahren. Die Regelung wird damit an die Nachwirkungsfrist bei einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens für die bis zum 31. Dezember 2002 geförderten Wohnungen angeglichen. Die Neuregelung gilt nur für die Fälle, in denen die Darlehen nach dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes freiwillig vorzeitig zurückgezahlt werden.

Zu Buchst. b

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Nr. 9

Zu Buchst. a

Zu Buchst. aa

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Buchst. bb

Mit der Änderung wird berücksichtigt, dass neben der Festsetzung von Ausgleichszahlungen auch andere Ausgleichsmöglichkeiten bestehen, wie zum Beispiel die Bereitstellung von angemessenem Ersatzwohnraum.

Zu Buchst. b

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Nr. 10Zu Buchst. a

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Buchst. bZu Buchst. aa

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Buchst. bb

Mit der Ergänzung wird sichergestellt, dass bei der Umwandlung einer geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung nach Überlassung an eine Mieterin oder einen Mieter für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen ist. Die Mieterin oder der Mieter soll während der Dauer der öffentlichen Förderung nicht mit einer Kündigungserklärung (wegen Eigenbedarfs) konfrontiert werden.

Zu Buchst. c

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Buchst. d

Durch die neue Regelung erhalten die Gemeinden eine weitere Handlungsmöglichkeit, um ihrer Aufgabe zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen nachzukommen.

Bisher sah das Gesetz nur Handlungsmöglichkeiten gegenüber der oder dem Verfügungsberechtigten vor. Mit dem neuen Abs. 6 erhalten die Gemeinden eine gesetzliche Grundlage zum Handeln für die Fälle, in denen der an einen berechtigten Haushalt vermietete Wohnraum von keiner berechtigten Person oder als Zweitwohnung genutzt wird. In diesen Fällen soll der Wohnberechtigungsschein oder eine Benennung widerrufen werden, damit die oder der Verfügungsberechtigte das Mietverhältnis kündigen kann. Durch den Widerruf wird der Wohnraum von nichtberechtigten Personen genutzt. Nach Kündigung und Räumung des Wohnraums steht dieser wieder wohnberechtigten Haushalten zur Verfügung. Die neue Regelung gibt den Gemeinden Rechtssicherheit und gewährleistet, dass eine untergeordnete Nutzung einer geförderten Wohnung nicht stattfinden kann.

Zu Nr. 11

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Nr. 12Zu Buchst. a

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Buchst. b

Die Gemeinden sind für die Sicherung der Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums zuständig. Im Sinne einer Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung sollen daher auch die Gemeinden und nicht die Bewilligungsstelle die Beendigung einer Zweckentfremdung verlangen.

Zu Buchst. c

Die Aufnahme der Veranlassung zur Beendigung des Mietverhältnisses durch die Gemeinde bei einer rechtswidrigen Überlassung des Wohnraums an nicht wohnberechtigte Personen in das Hessische Wohnraumförderungsgesetz gilt für die ab 1. Januar 2003 geförderten Wohnungen und ergänzt damit die bereits im Hessischen Wohnungsbindungsgesetz bestehende Regelung für den bis 2002 öffentlich geförderten Wohnungsbestand. Sie trägt zur Vereinfachung und Beschleunigung der Beendigung des Mietverhältnisses durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten bei und stellt somit sicher, dass der Wohnraum wieder wohnberechtigten Haushalten überlassen werden kann.

Zu Buchst. d

Nach § 21 Abs. 3 Satz 1 ist die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, der Gemeinde den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens des geförderten Mietwohnraums unverzüglich anzuzeigen. Kommt die oder der Verfügungsberechtigte dieser Verpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nach, kann dies künftig als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die unverzügliche Anzeigepflicht dient der Beschleunigung und Absicherung einer zweckentsprechenden Wohnraumbelegung. Die Ahndung der Nichtbeachtung dieser Verpflichtung ist daher gerechtfertigt. Öffentlich geförderter Wohnraum soll nicht grundlos leerstehen.

Zu Buchst. e

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Einfügung des neuen Abs. 3.

Zu Buchst. f

Mit der Änderung wird die Fundstelle des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten aktualisiert.

Zu Nr. 13Zu Buchst. a

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die geschlechtsneutrale Sprache.

Zu Buchst. b

Im neuen Abs. 2 wird eine Auskunftspflicht der Finanzbehörden und Arbeitgeber gegenüber der zuständigen Stelle in das Gesetz aufgenommen, sofern begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und vorgelegten Nachweise bestehen und die Angaben und Nachweise für die Förderung von Wohnraum oder zur Feststellung der Wohnberechtigung erforderlich sind.

Zu Nr. 14

Die Änderung dient der Klarstellung.

Zu Nr. 15

Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung.

Zu Nr. 16

Nach den Grundsätzen des Leitfadens für das Vorschriften-Controlling wird aufgrund der durchgeführten Evaluierung die Befristung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes um zehn Jahre verlängert.

Zu Artikel 2**Zu Nr. 1**

Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung.

Zu Nr. 2

Durch die Ergänzung und den Verweis auf § 21 Abs. 6 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes erhalten die Gemeinden zur Sicherung der Zweckbestimmung auch für den bis 2002 öffentlich geförderten Wohnungsbestand die erweiterte Handlungsmöglichkeit des Widerrufs eines Wohnberechtigungsscheins nach § 5 in Verbindung mit § 17 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes oder einer Benennung nach § 5a.

Zu Nr. 3Zu Buchst. a

Die Begründung für eine vorrangige Berücksichtigung junger Ehepaare bei der Benennung von mindestens drei wohnberechtigten Wohnungssuchenden nach § 5a Satz 3 ist als nicht mehr aktuell anzusehen. Auch Lebenspartner, nichtverheiratete Paare oder Singles haben in jungen Jahren, in denen das Einkommen grundsätzlich relativ gering ist, erhöhte Aufwendungen bei der erstmaligen Gründung eines eigenen Haushalts. Eine vorrangige Berücksichtigung junger Ehepaare ist daher nicht mehr gerechtfertigt.

Zu Buchst. b

Die Definition junger Ehepaare ist nicht mehr erforderlich und wird daher gestrichen.

Zu Nr. 4

Es handelt sich um eine redaktionelle Aktualisierung.

Zu Nr. 5

Die Bestätigung des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ soll nur noch auf Antrag erfolgen. Ist eine verbindliche Bestätigung nicht erforderlich, kann diese entfallen.

Zu Nr. 6

Es handelt sich um eine redaktionelle Aktualisierung.

Zu Nr. 7

Aufgrund der Zuständigkeit der Gemeinden für die Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen wird im Hessischen Wohnungsbindungsgesetz der Verweis auf die Regelung des § 23 Abs. 2 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes aufgenommen, nach der die Gemeinden bei einer Zweckentfremdung der Sozialwohnung von der oder dem Verfügungsberechtigten die Beendigung der Zweckentfremdung und die Wiederherstellung der Wohnung zu Wohnzwecken verlangen können. Bei einem schuldhaften Verstoß können die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel vom Gläubiger fristlos gekündigt werden. Die Wohnung gilt auch nach Kündigung und Rückzahlung der Darlehen bis zu den in § 15 Abs. 1 Buchst. b genannten Zeitpunkten weiterhin als „öffentlich gefördert“.

Zu Nr. 8Zu Buchst. aZu Buchst. aa

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung durch die Ergänzung von § 21 Abs. 4 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes.

Zu Buchst. bb

Nach § 4 Abs. 1 hat die oder der Verfügungsberechtigte, sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, dies der zuständigen Gemeinde unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen. Kommt die oder der Verfügungsberechtigte diesen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nach, kann dies künftig als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die un-

verzügliche Anzeigepflicht dient der Beschleunigung und Absicherung einer zweckentsprechenden Wohnungsbelegung. Die Ahndung der Nichtbeachtung dieser Verpflichtungen ist daher gerechtfertigt. Öffentlich geförderte Wohnungen sollen nicht grundlos leerstehen.

Zu Buchst. cc

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Einfügung der neuen Nr. 2.

Zu Buchst. b

Mit der Neufassung des Abs. 2 werden die redaktionellen Folgeänderungen aufgrund der Einfügung der neuen Nr. 2 in Abs. 1 umgesetzt und der Bußgeldrahmen, bis zu zweitausendfünfhundert Euro, für den neuen Ordnungswidrigkeitstatbestand festgelegt.

Zu Buchst. c

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Einfügung der neuen Nr. 2 in Abs. 1.

Zu Nr. 9

Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung.

Zu Nr. 10

Nach den Grundsätzen des Leitfadens für das Vorschriften-Controlling wird aufgrund der durchgeführten Evaluierung die Befristung des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes um zehn Jahre verlängert.

Zu Artikel 3

In der Wohnungsbindungsverordnung sind die zuständigen Stellen für die Durchführung des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes bestimmt. Durch die Ergänzung und den Verweis auf § 21 Abs. 6 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes in § 2 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes muss die Zuständigkeit der Gemeinden zur Sicherung der Zweckbestimmung auf die neue Handlungsmöglichkeit des Widerrufs eines Wohnberechtigungsscheins oder einer Benennung erweitert werden. Ebenso wird die Zuständigkeit der Gemeinden für den neuen § 25 Abs. 5 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes festgelegt. Die Gemeinden sind für die Sicherung der Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums zuständig. Im Sinne einer Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung sollen sie daher auch die Beendigung einer Zweckentfremdung verlangen können.

Zu Artikel 4

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

Zu Artikel 5

Die Vorschrift bestimmt das Inkrafttreten des Änderungsgesetzes. Es tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Wiesbaden, 30. Juni 2022

Der Hessische Ministerpräsident

Boris Rhein

Der Hessische Minister
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Tarek Al-Wazir