



HESSISCHER LANDTAG

15. 11. 2022

Plenum

Änderungsantrag Fraktion DIE LINKE

Gesetzentwurf Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbinderrechtlicher Vorschriften in der Fassung der Beschlussempfehlung Drucksache 20/9449 zu Drucksache 20/8736

Der Landtag wolle beschließen:

Der Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen wird wie folgt geändert:

I. Art. 1 wird wie folgt geändert:

1. Es wird folgende neue Nr. 1 eingefügt:
 - „1. § 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 3 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„Dies gilt insbesondere für Wohnraum für Studierende, Auszubildende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfsbedürftigkeit, betreute Wohnformen sowie gemeinschaftliche Wohnformen.“
 - b) Es wird folgender neuer Abs. 4 eingefügt:

„(4) In Gebieten, die nach § 558 Abs. 2 BGB von der Landesregierung als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt werden, hat die Versorgung mit Mietwohnraum Priorität. Die Bildung von Wohneigentum wird hier im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nicht unterstützt.“
2. Die bisherige Nr. 1 wird zu Nr. 2.
3. Die bisherige Nr. 2 wird zu Nr. 3 und wie folgt geändert:
 - a) Es wird folgender neuer Buchst. a) eingefügt:

„a) In Abs. 1 Nr. 1 wird die Angabe „14 500“ durch „20 500“, die Angabe „22 000“ durch „28 000“ und die Angabe „5 000“ durch „6 500“ ersetzt.“
 - b) Es wird folgender neuer Buchst. b) eingefügt:

„b) In Abs. 1 Nr. 2 wird die Angabe „22 000“ durch „28 000“, die Angabe „37 000“ durch „43 000“ und die Angabe „7 500“ durch „9 000“ ersetzt.“
 - c) Der bisherige Buchst. a) wird zu c) und die Angabe „750“ durch „1.000“ ersetzt.
 - d) Der bisherige Buchst. b) wird zu d) und wie folgt geändert:
 - aa) Es wird folgender neuer Buchst. aa) eingefügt:

„In Satz 1 wird das Wort „dritten“ gestrichen.“
 - bb) Der bisherige Buchst. aa) wird zu bb).
 - cc) Der bisherige Buchst. bb) wird zu cc).
4. Die bisherigen Nr. 3 bis 7 werden zu Nr. 4 bis 8.

5. Die bisherige Nr. 8 wird zu Nr. 9 und wie folgt geändert:
- a) Es wird folgender neuer Buchst. a) eingefügt:
„In Abs. 1 Satz 1 werden nach dem Wort „Frist“ die Wörter „, beträgt jedoch mindestens 40 Jahre“ eingefügt.“
 - b) Der bisherige Buchst. a) wird zu b) und wie folgt neu gefasst:
„b) In Abs. 1 Satz 2 werden das Wort „zehn“ durch „zwölf“ ersetzt und nach dem Wort „Jahre“ die Wörter „bis zum Ende des Kalenderjahres“ eingefügt.“
 - c) Der bisherige Buchst. b) wird zu c).
6. Die bisherige Nr. 9 wird zu Nr. 10 und wie folgt neu gefasst:
- „10. § 20 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 20 Freistellungen

Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen auf Antrag der oder des Verfügungsberechtigten einzelne Wohnungen von der 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 gerechtfertigt ist.

Die zuständige Stelle kann in den Fällen, in denen ein öffentliches Interesse besteht, einen angemessenen Ausgleich verlangen. Sofern Ausgleichszahlungen verlangt werden, verbleiben diese bei den Städten, Gemeinden und Landkreisen, die diese einziehen. Sie sind für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen.

7. Die bisherige Nr. 10 wird zu Nr. 11.
8. Die bisherige Nr. 11 wird zu Nr. 12 und wie folgt neu gefasst:
- „12. § 22 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.
 - bb) Es wird folgender neuer Satz 2 eingefügt:
„Als gleichwertig gilt Wohnraum, der mindestens die gleiche Größe in Quadratmetern (m²) sowie eine vergleichbare Ausstattung und Lage aufweist.“
 - cc) Der bisherige Satz 2 wird zu Satz 3.
 - b) In Abs. 3 Satz 1 werden nach dem Wort „Antrag“ die Wörter „der oder“ eingefügt.“
9. Die bisherigen Nr. 12 bis 16 werden zu Nr. 13 bis 17.

II. Art. 2 wird wie folgt geändert:

1. Es wird eine neue Nr. 5 eingefügt:
„5. In § 16 Abs. 1 Satz 1 wird das Wort „zehn“ durch „zwölf“ ersetzt.“
2. Die bisherigen Nr. 5 bis 10 werden zu Nr. 6 bis 11.

Begründung:

A. Allgemeines

Der Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften stellt keine hinreichende Antwort auf die großen Herausforderungen der sozialen Wohnraumförderung in Hessen dar. Die Landesregierung hat keine einzige der zahlreichen und inhaltlich wertvollen Einwände und Ergänzungsvorschläge, die in der Anhörung zum Gesetzentwurf im September 2022 von Expertinnen und Experten vorgebracht wurden, aufgegriffen. Mit dem vorliegenden Änderungsantrag werden einige der zentralen Anregungen berücksichtigt und wirksame Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Hessen vorgeschlagen.

B. Zu den einzelnen Änderungen

Zu Artikel 1

Zu Nr. 1

Durch die gesonderte Aufnahme von Auszubildenden und gemeinschaftlichen Wohnformen in die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung wird die Möglichkeit geschaffen, auch in diesen beiden wichtigen Bereichen in Zukunft eigenständige Förderrichtlinien zu schaffen.

Die Förderung von Wohneigentum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ist nur in jenen (ländlichen) Räumen sinnvoll, wo die Eigentumspreise bezahlbar und die Wohnungsmärkte insgesamt entspannt sind. Umgekehrt besteht in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ein besonders hoher Bedarf an bezahlbaren, sozial gebundenen Mietwohnungen, weshalb hier eine entsprechende Schwerpunktsetzung in der öffentlichen Wohnraumförderung sinnvoll und notwendig ist.

Zu Nr. 2

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

Zu Nr. 3

Durch die deutliche Anhebung der Einkommensgrenzen für geförderte Mietwohnungen und Eigentumsförderung wird der dynamischen Preis- und Lohnentwicklung der letzten Jahre Rechnung getragen und größeren Einkommenschichten der notwendige Zugang zu sozial gefördertem Wohnraum ermöglicht. Die Summe für Einpersonenhaushalte orientiert sich an den Regelungen in Nordrhein-Westfalen, die weiteren Berechnungen an den geltenden Regelungen in Hessen.

Die Einkommensgrenze für jedes zum Haushalt rechnende Kind, die bisher 650 Euro betrug, wird statt der im Gesetzentwurf der Landesregierung vorgesehenen 750 Euro auf 1.000 Euro angehoben. Diese Summe orientiert sich an den Regelungen in Rheinland-Pfalz.

Um die Einkommensgrenzen in Zukunft realitätsnäher zu gestalten, werden diese nicht mehr wie bisher alle drei Jahre, sondern jährlich an den Preisindex angepasst. Auch hier orientiert sich der Gesetzentwurf an der Regelung in anderen Bundesländern.

Zu Nr. 4

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

Zu Nr. 5

Aufgrund des Auslaufens der vergleichsweise kurzen Miet- und Belegungsrechte gehen jedes Jahr eine Vielzahl von Wohnungen für den Zweck der sozialen Wohnraumversorgung verloren. Die nachfolgende Möglichkeit, die vormals niedrigen Mieten entsprechend der Regelungen des freien Wohnungsmarktes zu erhöhen, stellt für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen eine große Bedrohung dar und führt regelmäßig zu Verdrängungsprozessen. Um dieses im internationalen Vergleich einmalige System der „sozialen Zwischennutzung“ und die damit verbundene Verschwendung öffentlicher Mittel schrittweise in Richtung dauerhafter Sozialbindungen zu transformieren („einmal gefördert, immer sozial gebunden“), wird eine Mindestdauer der Miet- und Belegungsbindung von 40 Jahren festgelegt.

Um Miet- und Belegungsrechte bei sozial geförderten Wohnungen möglichst lange zu erhalten und Wohnraumspekulation zu unterbinden, wird die Bindungsdauer im Falle einer vorzeitigen freiwilligen Rückzahlung von Förderdarlehen (Nachwirkungsfrist) von zehn auf zwölf Jahre verlängert. Hier orientiert sich der Gesetzentwurf an der Regelung in Berlin.

Zu Nr. 6

Angesichts des großen Mangels an bezahlbarem Wohnraum und langer Wartelisten von Personen mit Wohnberechtigungsschein ist eine Freistellung von der Belegungsbindung aufgrund privater Interessen nicht gerechtfertigt. Daher werden die entsprechenden Passagen gestrichen.

Da der Aufwand bei Freistellungen bei den Kommunen liegt, sollen mögliche Ausgleichszahlungen dort verbleiben und für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt werden.

Zu Nr. 7

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

Zu Nr. 8

Mit der Neueinführung von Satz 2 in Abs. 1 wird präzisiert, was im Fall mittelbarer Bindungen als „gleichwertig“ anzusehen ist. Damit wird vermieden, dass Miet- und Belegungsbindungen des geförderten Wohnraums auf Ersatzwohnungen übertragen werden, deren Größe, Ausstattung oder Lage deutlich schlechter sind als der eigentlich geförderte Wohnraum. Eine solche Übertragung auf weniger attraktive, häufig peripher gelegene Bestandswohnungen ist insbesondere bei Investoren in großstädtischen, zentrumsnahen Neubauprojekten eine verbreitete Praxis, um kommunale Mindestquoten für geförderten Wohnraum erfüllen und zugleich im Neubau möglichst viele freifinanzierte, hoch profitable Wohnungen errichten zu können. Diese Praxis widerspricht den sozialpolitischen Zielen der sozialen Wohnbauförderung und wird daher unterbunden.

Zu Nr. 9

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

Zu Artikel 2**Zu Nr. 1**

Die in Nr. 7 zu Artikel 1 von zehn auf zwölf Jahren verlängerte Nachwirkungsfrist ist nicht nur in § 19 Abs. 1 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes, sondern auch in § 16 Abs. 1 Satz 1 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes geregelt. Letzteres regelt die vor dem 1. Januar 2003 geförderten Wohnungen, die einen Großteil der Sozialwohnungen in Hessen ausmachen. Um eine Einheitlichkeit der Regelungen im Bereich der sozialen Wohnraumförderung zu gewährleisten und die Miet- und Belegungsbindungen in möglichst vielen Wohnungen zu erhalten, muss daher auch § 16 Abs. 1 Satz 1 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes geändert werden.

Zu Nr. 2

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

Wiesbaden, 15. November 2022

Der Fraktionsvorsitzende:
Jan Schalauske