

## **Gesetzentwurf der Landesregierung**

### **Gesetz zur Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetzes**

#### **A. Zielsetzung**

Baden-Württemberg hat von seiner im Zuge der Föderalismusreform erhaltenen Gesetzgebungskompetenz für den Rechtsbereich der Wohnraumförderung sowie des Wohnungsbindungsrechts durch das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) Gebrauch gemacht, das mit Wirkung vom 1. Januar 2008 in Kraft getreten ist. Gemäß § 35 LWoFG waren nach einem Erfahrungszeitraum von drei Jahren die Auswirkungen des Gesetzes zu überprüfen, der Evaluationsbericht hatte in einer Reihe von Punkten Reformbedarf festgestellt.

Die vorliegende Änderung greift diesen Reformbedarf mit den Zielen auf, die soziale Wohnraumförderung zu stärken, den Gesamtbestand an gefördertem Wohnraum dauerhaft zu sichern sowie den effizienten Einsatz von Fördermitteln und den sparsamen Umgang mit Haushaltsmitteln zu gewährleisten. Damit wird bezahlbarer Wohnraum erhalten und geschaffen.

Insgesamt werden die Regelungen praxisgerechter ausgestaltet, um die Transparenz und die Akzeptanz zu erhöhen und Auslegungsfragen zu klären.

#### **B. Wesentlicher Inhalt**

Das öffentliche Interesse an einer dauerhaften Sicherung eines Bestands an gebundenem Wohnraum wird stärker zur Geltung gebracht. Der Grundsatz der Kopplung der Förderung an die Begründung von Belegungs- und Mietbindungen sowie Ausnahmen von diesem Grundsatz werden klargestellt. Zur Sicherung der Zweckbindung gewährter Fördermittel wird die Rechtsgrundlage für die Aussetzung bindungsbegründender Förderungen ebenfalls klargestellt.

Die Einkommensberechnung wird durch Berücksichtigung von Unterhaltsleistungen sowie durch Anrechnung des Entlastungsbetrags bei Alleinerziehenden geändert.

Für das Eingreifen einer Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger Tilgung von Förderdarlehen bei Aufgeben der Selbstnutzung wird eine Karenzfrist eingeführt, um Härten in praxisrelevanten Konstellationen zu vermeiden.

Die Vorschriften zur Sicherung von Bindungen werden durchgreifend neu gefasst unter Zusammenfassung mehrerer Vorschriften in einer Norm zur Erlaubnispflicht für die Aufhebung von Bindungen, um Abgrenzungsschwierigkeiten, Schnittmengen und Verweise weitgehend zu vermeiden. Dabei werden die einschlägigen Fallgruppen, Voraussetzungen und Ausgleichspflichten präzisiert und ergänzt.

Neu geschaffen wird die Rechtsgrundlage für den Aufbau und die Einführung eines landesweit einheitlichen EDV-Verfahrens zur Speicherung und Überwachung von Belegungs- und Mietbindungen als elektronische Wohnungsbindungskartei unter Präzisierung der hierfür erforderlichen Daten.

Die Regelungen zur mittelbaren Belegung werden insbesondere hinsichtlich der Gleichwertigkeit zwischen den geförderten Wohnungen und den Ersatzwohnungen präzisiert.

Die Rechtsfolgen bei Verstößen gegen Belegungs- und Mietbindungen werden mit Blick auf das öffentliche Interesse an der Erhaltung gebundenen Wohnraums weiterentwickelt.

Die Verordnungsermächtigung samt darauf aufbauender Verordnung zur Einkommensfeststellung für Altfälle nach früherem Bundesrecht als Übergangsregelung, deren Vollzug mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden war, wird aufgehoben.

Für die Fälle fehlender kommunaler Satzungen über die zulässige Höchstmiete wird eine landesweite Auffangregelung getroffen.

### C. Alternativen

Keine.

### D. Kosten für die öffentlichen Haushalte (ohne Erfüllungsaufwand)

Die Möglichkeit zur Förderung von Mitarbeiterwohnen nach §6 Absatz 1 Sätze 2 und 3 LWoFG führt zu neuen Anträgen auf Förderung und damit zu entsprechenden jährlichen Mehrausgaben im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms. Im Landeswohnraumförderprogramm ist ein Bewilligungsvolumen in Höhe von 3 Millionen Euro veranschlagt, die innerhalb der vom Haushaltsgesetzgeber zur Verfügung gestellten Mitteln zu decken sind.

Die Möglichkeit zum Erwerb von Belegungsrechten im Bestand nach § 6 Absatz 3 LWoFG führt ebenfalls zu neuen Anträgen auf Förderung und damit zu entsprechenden jährlichen Mehrausgaben im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms in Höhe von 500 000 Euro, die innerhalb der vom Haushaltsgesetzgeber zur Verfügung gestellten Mittel zu decken sind.

Durch die Änderungen bei Erhebung der Geldleistungen nach §26 Absatz 1 und Absatz 2 LWoFG sind zusätzliche Rückflüsse in Höhe von ca. 30 000 Euro jährlich zu erwarten.

Die Arbeiten für das Projekt Wohnungsbindungskartei sind bereits aufgenommen, stehen jedoch erst am Anfang. Die Kosten für die Fortführung dieses Projekts belaufen sich bisher in den Jahren 2020 und 2021 jeweils auf 200 000 Euro. Dieser Ansatz umfasst zunächst nur die Beauftragung des IT-Projekts. Der endgültige Gesamtbedarf des Projekts, der voraussichtlich erst ab dem Jahr 2022 anfällt, ist derzeit noch nicht abschätzbar. Über die Bereitstellung weiterer Ressourcen ist im Rahmen künftiger Planaufstellungsverfahren zu entscheiden.

## E. Erfüllungsaufwand

### E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger ergibt sich eine Mehrbelastung in Höhe von 850 Stunden; dieser Mehrbelastung steht eine Entlastung in Höhe von 30,4 Stunden und 1 080 Euro gegenüber.

### E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft ergibt sich eine Mehrbelastung von 1 400 Euro; dieser Mehrbelastung steht eine Entlastung in Höhe von 4 522 Euro entgegen.

### E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Die Arbeiten für das Projekt Wohnungsbindungskartei sind bereits aufgenommen, stehen jedoch erst am Anfang. Die Kosten für die Fortführung dieses Projekts belaufen sich bisher in den Jahren 2020 und 2021 jeweils auf 200 000 Euro. Dieser Ansatz umfasst zunächst nur die Beauftragung des IT-Projekts. Der endgültige Gesamtbedarf des Projekts, der voraussichtlich erst ab dem Jahr 2022 anfällt, ist derzeit noch nicht abschätzbar. Über die Bereitstellung weiterer Ressourcen ist im Rahmen künftiger Planaufstellungsverfahren zu entscheiden.

Ohne Berücksichtigung der Wohnungsbindungskartei entsteht für die Verwaltung bisher ein Erfüllungsmehraufwand in Höhe von 1 236 400 Euro.

## F. Nachhaltigkeitscheck

Ziel der Novellierung ist es, die soziale Wohnraumförderung als wichtiges und originär landesrechtliches Element zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum zu stärken, um auf diese Weise insbesondere Familien, Alleinerziehenden, Menschen mit Behinderungen, armutsgefährdeten und älteren Menschen eine gerechte Teilhabe an diesem knappen Gut und damit lebenswerte Wohnbedingungen zu ermöglichen.

Im Gesetz wird klargestellt, dass Alleinerziehende zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung gehören. Zur Berücksichtigung der besonderen Situation von Alleinerziehenden ist zusätzlich die Anrechnung des steuerrechtlichen Entlastungsbetrages bei der Einkommensberechnung für die Einhaltung der Einkommensgrenze vorgesehen.

Gestärkt wird das politisch und gesellschaftlich gleichermaßen bedeutsame Ziel, einen Gesamtbestand an gefördertem Wohnraum dauerhaft zu sichern. Neben der Einfügung einer entsprechenden Zielbestimmung werden die Voraussetzungen für die Erteilung einer Erlaubnis zur Aufhebung von Bindungen strenger gefasst, in Fällen einer Erlaubniserteilung hat ein Ausgleich vorrangig in Form einer Übertragung der Bindungen auf Ersatzwohnungen anstelle eines Geldausgleichs zu erfolgen. Der Erhaltung gebundenen Wohnraums dienen auch die präziseren Vorgaben zur Führung und zum Inhalt der Wohnungsbindungskartei, dem wichtigsten Instrument der Gemeinden zur Überwachung der Belegungs- und Mietbindungen, sowie die Änderungen hinsichtlich Erhebung und Begrenzung von Geldleistungen bei Verstößen gegen diese Bindungen.

Dem Ziel, den effizienten Einsatz von Fördermitteln und den sparsamen Umgang mit Haushaltsmitteln sicherzustellen, dienen insbesondere die Präzisierungen zum Inhalt der Wohnungsbindungskartei, die klarstellende Regelung zum Förderstopp sowie die Anpassung im Rahmen der Überprüfung vorhandenen Vermögens bei den Antragstellern.

Die Anwendbarkeit der Vorschriften durch die Behörden wird maßgeblich verbessert, insbesondere durch Neufassung der Erlaubnispflicht zur Aufhebung von Bindungen, mit der Abgrenzungsschwierigkeiten und Auslegungsfragen vermie-

den werden, sowie durch Präzisierungen und Klarstellungen von Regelungen wie etwa zur mittelbaren Belegung. Zugleich wird hierdurch die Transparenz für Betroffene und die Akzeptanz der Regelungen in praxisrelevanten Fallgruppen erhöht.

Die im Gesetz vorgesehenen Änderungen führen zu einem deutlichen Bürokratieabbau. Regelungen, die sich nicht bewährt haben, werden gestrichen. Durch die vorgesehene Gleichbehandlung von Alt- und Neufällen bei der Festlegung der Einkommensgrenze entfällt die Notwendigkeit des bisher sehr aufwendigen Verordnungsverfahrens. Ein weiterer wichtiger Beitrag zum Bürokratieabbau ist die Schaffung einer gesetzlichen Auffangregelung zur höchstzulässigen Miete für Altfälle, die ansonsten jeweils durch Einzelsatzungen der Gemeinden festgelegt werden müsste.

Einen wesentlichen Beitrag zur Verwaltungsmodernisierung, Prozessoptimierung und Digitalisierung der Verwaltung leistet die Einführung einer landesweit einheitlichen elektronischen Wohnungsbindungskartei, die künftig die bislang jeweils vor Ort geführten Wohnungsbindungskarteien ersetzt. Im Anschluss an den einmaligen Zeit- und Personalaufwand zum Aufbau und zur Einrichtung der IT-Plattform samt Verfahren und Schnittstellen sowie zur Übertragung der Altbestände in die elektronische Datei ergeben sich mittelfristig Entlastungen durch die Vorteile einer zentralen Datenverwaltung, die Behördenumfragen zu Einzeldaten und Gesamtbestand künftig erübrigt und die Überwachung der Bindungen sowie des zweckentsprechenden Mitteleinsatzes erleichtert.

#### G. Sonstige Kosten für Private

Für Private haben die Regelung nach § 6 Absatz 3 LWoFG, der Erwerb von Belegungsrechten im Bestand sowie die Auffangregelung des § 32 Absatz 3 LWoFG jeweils eine Entlastung auf Mieterseite hinsichtlich der Miethöhe zur Folge, die aber nicht quantifiziert werden kann.

**Staatsministerium  
Baden-Württemberg  
Ministerpräsident**

Stuttgart, 17. März 2020

An die  
Präsidentin des Landtags  
von Baden-Württemberg

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

als Anlage übersende ich Ihnen gemäß Artikel 59 Absatz 1 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg das von der Landesregierung beschlossene Gesetz zur Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetzes. Ich bitte Sie, die Beschlussfassung des Landtags herbeizuführen. Die federführende Zuständigkeit liegt beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, beteiligt sind das Ministerium für Inneres, Digitalisierung und Migration, das Ministerium für Finanzen, das Ministerium für Kultus, Jugend und Sport, das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst, das Ministerium für Soziales und Integration und das Ministerium der Justiz und für Europa.

Mit freundlichen Grüßen

Kretschmann  
Ministerpräsident

Der Landtag wolle beschließen,  
dem nachstehenden Gesetzentwurf seine Zustimmung  
zu erteilen:

## **Gesetz zur Änderung des Landes- wohnraumförderungsgesetzes**

### Artikel 1

#### Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetzes

Das Landeswohnraumförderungsgesetz vom 11. Dezember 2007 (GBl. S. 581) wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 1 werden nach den Wörtern „Förderung von Familien,“ die Angabe „Alleinerziehenden,“ eingefügt und die Wörter „behinderten Menschen“ durch die Wörter „Menschen mit Behinderungen“ ersetzt.
- b) Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:  
„Im Rahmen der Mietwohnraumförderung soll ein Gesamtbestand geförderter Sozialmietwohnungen möglichst dauerhaft gesichert werden.“

2. In § 2 Nummer 13 werden nach den Wörtern „des demografischen Wandels“ die Wörter „sowie die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum,“ eingefügt.

3. In § 3 Absatz 3 wird die Angabe „§ 4 Abs. 13 Satz 6 Nr. 2“ durch die Angabe „§ 22“ ersetzt.

4. § 4 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:  
„(2a) Wohnen ist die auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist.“
- b) Absatz 3 werden folgende Sätze angefügt:  
„Der Verfügungsberechtigte ist zur Selbstnutzung des Wohneigentums und damit zur Bindung zum Zwecke der Selbstnutzung verpflichtet. Nach Aufgabe der Selbstnutzung ist der Wohnraum unter Beachtung der Belegungs- und Mietbindungen nach Absatz 5 zu vermieten.“
- c) In Absatz 5 Satz 2 werden die Wörter „der in der Förderzusage als höchstzulässig angegebenen Miete“ durch die Wörter „der höchstzulässigen Miete nach Absatz 6“ ersetzt.
- d) Absatz 6 wird wie folgt gefasst:  
„Die höchstzulässige Miete ist entweder die in der Förderzusage festgesetzte Miete ohne den Betrag für die Betriebskosten oder die von der Gemeinde

durch Satzung nach § 32 Absatz 3 Satz 3 festgelegte Obergrenze oder die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich eines einheitlichen Abschlags von 15 Prozent nach § 32 Absatz 3 Satz 6.“

e) Absatz 8 wird folgender Satz angefügt:

„Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).“

f) Absatz 13 Satz 6 wird aufgehoben.

g) In Absatz 16 Satz 1 werden die Wörter „Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen“ durch die Wörter „Personen, die Wohnraum in Form einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft gemeinsam bewohnen“ ersetzt.

h) In Absatz 20 Satz 1 werden die Wörter „Frauen oder Männer“ durch das Wort „Personen“ ersetzt und in Satz 2 werden nach dem Wort „Ehepartner“ die Wörter „oder vom Lebenspartner im Sinne von § 4 Absatz 16 Satz 1 Nummer 4“ eingefügt.

i) Absatz 22 wird folgender Satz angefügt:

„Die Förderprogramme können Abweichungen zulassen.“

5. § 6 wird wie folgt gefasst:

„§ 6

#### *Fördertatbestände*

(1) Tatbestände der Förderung können insbesondere sein:

1. der Bau von Wohnraum (§ 4 Absatz 9),
2. der Erwerb neuen Wohnraums (§ 4 Absatz 11),
3. der Erwerb bestehenden Wohnraums,
4. die Modernisierung von Wohnraum (§ 4 Absatz 10),
5. der Erwerb von Belegungsrechten (§ 4 Absatz 13),
6. Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen.

Aus besonderem öffentlichen Interesse können nach Maßgabe des jeweiligen Förderprogramms Sonderbindungen begründet werden. Das öffentliche Interesse kann insbesondere in der Fachkräftegewinnung und Fachkräftesicherung bestehen. Mit einer Sonderbindung kann geförderter Wohnraum der mietweisen Überlassung an wohnberechtigte Mitarbeiter vorbehalten werden. Von dieser Sonderbindung gilt der Förderempfänger als insoweit befreit, als eine Überlassung des geförderten Wohnraums an wohnberechtigte Mitarbeiter nicht oder nicht im vollen Umfang möglich ist. Die Überlassung hat dann an wohnberechtigte Haushalte nach § 15 zu erfolgen. Eine Ausgleichsleistung ist nicht zu entrichten.

(2) Förderungen nach Absatz 1 erfolgen nur mit Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder

Bindungen zum Zwecke der Selbstnutzung. Förderungen zur Modernisierung von Wohnraum können bindungsfrei erfolgen.

(3) Der Erwerb von Belegungsrechten an bezugsfertigem Mietwohnraum setzt voraus, dass dieser frei ist. Abweichend hiervon kann ein Erwerb von Belegungsrechten auch bei einem bestehenden Mietverhältnis zugelassen werden, wenn

1. der Mieterhaushalt die Voraussetzungen nach § 15 erfüllt,
2. beim Mieterhaushalt eine Einkommensminderung eingetreten ist und nachgewiesen wird und
3. der Vermieter mit Blick auf die Begründung einer Belegungs- und Mietbindung eine Absenkung der Miethöhe vornimmt, die dem Mieterhaushalt zugutekommt.

Der Erwerb von Belegungsrechten bei bestehendem Mietverhältnis ist auch dann zulässig, wenn er unmittelbar an die auslaufende Bindung anschließt und der Mieterhaushalt zum Zeitpunkt der Fortsetzung die Voraussetzungen nach § 15 erfüllt.

(4) Die Fälle der zusätzlichen Förderung nach § 14 können eigenständige Fördertatbestände sein. Im Rahmen der Förderprogramme des Landes gemäß § 5 werden die jeweils maßgeblichen Fördertatbestände festgelegt. Es können über die Anforderungen des § 10 hinausgehende Fördervoraussetzungen festgelegt werden. Förderungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und nach Absatz 4 Satz 1 müssen den Zielgruppen dienen.“

6. § 7 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden in Satz 3 die Angabe „§ 6 Satz 1 Nr. 4“ durch die Angabe „§ 6 Absatz 1 Nummer 4“ ersetzt und Satz 4 aufgehoben.
- b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Satz 1 wird das Wort „Gemeinschaft“ durch das Wort „Union“ ersetzt.
  - bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Fördermaßnahmen sind im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Union durchzuführen.“
  - cc) Die bisherigen Sätze 2 bis 4 werden aufgehoben.

7. In § 8 Absatz 1 Nummer 5 wird die Angabe „§ 6 Satz 2“ durch die Angabe „§ 6 Absatz 4 Satz 1“ ersetzt.

8. § 10 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Die Gewährung von Fördermitteln soll von der obersten Landesbehörde ausgesetzt werden, wenn bei einer Gemeinde schwerwiegende Verstöße gegen die Verpflichtung zur Erfassung und



Überwachung von Bindungen nach §20 festgestellt werden und die Gemeinde auch auf entsprechende Aufforderung keine ausreichenden Maßnahmen zur Abhilfe trifft. Die Gewährung von Fördermitteln darf erst wiederaufgenommen werden, wenn die Sicherung der Zweckbindung und das Ziel eines effizienten Mitteleinsatzes wieder gewährleistet sind.“

- b) In Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „Angestellten oder“ gestrichen.
  - c) In Absatz 5 Satz 3 werden nach den Wörtern „junger Haushalte in der Familiengründungsphase“ die Wörter „oder Alleinerziehender“ eingefügt.
9. In § 11 Absatz 2 Nummer 2 wird das Wort „offensichtlich“ gestrichen und nach dem Wort „vorhandene“ das Wort „verwertbare“ eingefügt.

10. § 12 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 werden die Wörter „im Zeitpunkt der Beantragung des Wohnberechtigungsscheins durch den Wohnungssuchenden“ durch die Wörter „im Zeitpunkt des Eingangs eines prüffähigen Antrags auf einen Wohnberechtigungsschein bei der für die Antragsannahme zuständigen Stelle“ und die Angabe „§ 20 Abs.7 Satz 2“ durch die Wörter „§ 21 Absatz 6 Satz 2“ ersetzt.
- b) In Absatz 1 Satz 3 werden die Angabe „Satz 2 Nr.1 “ durch die Wörter „Satz 2 Nummer 1 oder Nummer 2“ ersetzt und nach den Wörtern „zum Bruttoeinkommen,“ die Wörter „sowie im Fall von Satz 2 Nummer 1 zusätzlich Angaben“ eingefügt.
- c) In Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „§ 20 Abs.7 Satz 2“ durch die Wörter „§ 21 Absatz 6 Satz 2“ ersetzt und nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:  
„Bei Alleinerziehenden ist das Jahreseinkommen um den Entlastungsbetrag nach §24 b des Einkommensteuergesetzes zu mindern.“
- d) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3 a eingefügt:  
„(3 a) Im Falle gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen sind Unterhaltsleistungen in Form von Trennungs- oder Scheidungsunterhalt bei Getrenntleben sowie in Form von Kindesunterhalt an das Kind als Haushaltsmitglied bei dem anderen Elternteil wie folgt zu berücksichtigen:
  - 1. beim Unterhaltsempfänger Unterhaltsleistungen in Form von Kindesunterhalt sowie in Form von Trennungs- oder Scheidungsunterhalt als Einkommen jeweils in voller Höhe,
  - 2. beim Unterhaltspflichtigen Unterhaltsleistungen
    - a) in Form von Kindesunterhalt bis zu 3 000 Euro jährlich je Kind,

- b) in Form von Trennungs- oder Scheidungsunterhalt bis zu 6 000 Euro jährlich, jeweils als Abzug vom Einkommen.“

11. In § 13 Absatz 3 Nummer 2 wird die Angabe „§ 22 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 22 Absatz 1“ ersetzt.

12. § 15 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Die Überlassung an einen Zwischenmieter, der selbst keine Wohnzwecke verfolgt, ist nach Maßgabe von Satz 3 und 4 zulässig. Die Höhe des geschuldeten Entgelts darf die förderseitig zugelasene Miethöhe nicht übersteigen. Die Mietwohnung ist durch den Endmieter entsprechend der Förderzusage zu nutzen.“

- b) In Absatz 6 Satz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „Ehegatte“ die Wörter „oder der Lebenspartner im Sinne des § 4 Absatz 16 Satz 1 Nummer 4“ eingefügt.

13. § 16 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 3 wird die Angabe „Satz 1 Nr. 1“ durch die Angabe „Satz 1 Nummer 2“ ersetzt und es wird folgender Satz angefügt:

„Satz 4 kommt auch dann zur Anwendung, wenn das selbst genutzte Wohneigentum zwar nicht zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung, aber innerhalb eines Jahres vor diesem Zeitpunkt noch selbst genutzt wurde.“

- b) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Bei der Rückforderung einmaliger Zuschüsse oder bei deren Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung finden die Nachwirkungsfristen gemäß Absatz 1 entsprechende Anwendung.“

- c) In Absatz 4 Satz 3 wird die Angabe „§ 21 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 18 Absatz 5“ ersetzt.

14. § 17 wird wie folgt gefasst:

„§ 17

#### *Sicherung der Belegungsbindung*

(1) Sobald voraussehbar ist, dass gebundener Mietwohnraum oder selbst genutzter gebundener Wohnraum bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich oder elektronisch anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

(2) Ein Erwerber von selbst genutztem gebundenem Wohnraum kann innerhalb der Bindungsdauer eine Förderung übernehmen, wenn er die Voraussetzungen der gewährten Förderung erfüllt und die zuständige Stelle der Übernahme zustimmt.“

15. § 18 wird wie folgt gefasst:

„§ 18

*Erlaubnispflicht für die Aufhebung von Bindungen*

(1) Die teilweise oder vollständige Aufhebung von Bindungen für Wohnzwecke, von Belegungsbindungen, von Belegungs- und Mietbindungen oder von Bindungen zum Zwecke der Selbstnutzung bedarf einer Erlaubnis. Die Erteilung einer Erlaubnis kommt nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 in folgenden Fällen in Betracht:

1. Nutzung von gebundenem Mietwohnraum zur Selbstnutzung durch den Verfügungsberechtigten,
2. Nutzung von zur Selbstnutzung gebundenem Wohnraum als Mietwohnraum,
3. Vermietung von gebundenem Mietwohnraum an einen Inhaber eines für die maßgebliche Wohnungsgröße ausgestellten Wohnberechtigungsscheins nach § 15, aber unter
  - a) Nichteinhaltung der angemessenen Wohnungsgrößen oder
  - b) Belegung unter Abweichung vom Vorbehalt und Vorrang oder von Sonderbindungen der Wohnung zugunsten bestimmter Personengruppen oder bestimmter Haushalte,
4. Vermietung von gebundenem Mietwohnraum zu Wohnzwecken an eine Person ohne Wohnberechtigungsschein nach § 15 oder die Überlassung an einen Zwischenmieter entgegen § 15 Absatz 1 Satz 2 bis 4,
5. Zuführung von gebundenem Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken im Sinne des § 4 Absatz 2 a oder entsprechende bauliche Änderung,
6. nicht nur vorübergehender, mehr als sechs Monate andauernder Leerstand,
7. bauliche Änderungen von gebundenem Wohnraum ohne Aufgabe des Wohnzwecks im Sinne des § 4 Absatz 2 a unter Wegfall von Wohnfläche,
8. Beseitigung von gebundenem Wohnraum.

Die Erlaubnis bedarf der Schriftform. Sie soll vorbehaltlich der Regelung in Absatz 4 befristet erfolgen.

(2) Die Erlaubnis ist in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2 zu erteilen, wenn im Fall der Nummer 1 der Verfügungsberechtigte und dessen Haushaltsangehörige beziehungsweise im Fall der Nummer 2 der Mieter und dessen Haushaltsangehörige die Voraussetzungen des § 15 erfüllen. Im Fall des Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 ist die Erlaubnis nur wirksam, solange die Vermietung zu der höchstzulässigen Miete nach § 4 Absatz 6 erfolgt. Die Erlaubnis ist im Fall des Absatz 1 Satz 2 Nummer 7 zu erteilen, wenn der Wegfall der Wohnfläche bezogen auf die geförderte Wohnfläche im Gebäude weniger als fünf Prozent beträgt.

(3) Die Erlaubnis kann in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2 über Absatz 2 hinaus sowie

in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 bis 8 erteilt werden, wenn

1. ein öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Belegungsbindungen nicht mehr besteht,
2. dies zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erforderlich ist oder
3. dem Verfügungsberechtigten ein Festhalten an der bindungsgerechten Nutzung nicht mehr zumutbar ist, wobei dies aufgrund fehlender Nachfrage nur angenommen werden kann, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass ein hinreichendes eigenes Bemühen um eine zweckentsprechende Nutzung der gebundenen Wohnung über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten erfolglos geblieben ist.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 und 2 kann die Erlaubnis auch ohne Antrag eines Verfügungsberechtigten für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten erteilt werden.

(4) Die Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 6 ist in der Regel befristet für längstens fünf Jahre, bei unbefristetem Nutzungsverhältnis bis zu dessen Ende, zu erteilen. Abweichend hiervon ist in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 die Erlaubnis unbefristet zu erteilen, wenn durch eine bauliche Änderung die Zweckänderung dauerhaft verfestigt werden soll. Die Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 7 und 8 ist unbefristet zu erteilen.

(5) Die Erlaubnis ist außer in den Fällen des Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 2 Nummer 1, 2 oder 7 unter der Verpflichtung zu einem Ausgleich zu erteilen. In den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 besteht der Ausgleich in einer laufenden Geldleistung in angemessener Höhe. In den Fällen des Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 bis 8 besteht der Ausgleich vorrangig in der Übertragung der Belegungs- und Mietbindung nach § 22 auf Ersatzwohnungen, nur hilfsweise bei Nichtverfügbarkeit von Ersatzwohnraum seitens des Verfügungsberechtigten in einer laufenden Geldleistung. Die eingezogenen Geldleistungen sind durch die zuständige Stelle für Maßnahmen nach diesem Gesetz einzusetzen.

(6) Bei Nichteinhaltung von Bindungen im Sinne des Absatz 1, ohne dass eine Erlaubnis erteilt wurde, richten sich die Rechtsfolgen nach §§ 25 bis 28.“

16. In § 19 Absatz 5 Satz 1 werden nach den Wörtern „Von den Absätzen 1 bis 3“ die Wörter „zum Nachteil des Mieters“ eingefügt.

17. § 20 wird wie folgt gefasst:

„§ 20

*Landesweite elektronische Wohnungsbindungskartei*

(1) Die zuständige Stelle ist verpflichtet, über den Bestand an gefördertem sozialem Wohnraum eine Wohnungsbindungskartei zu führen. Hierzu hat sie

folgende Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnung erforderlich ist:

1. Förderobjekt,
2. Förderempfänger,
3. Nutzer,
4. Wohnberechtigung der Nutzer,
5. Förderung,
6. Belegungsbindung,
7. Mietbindung,
8. Erlaubnis für die Aufhebung von Bindungen,
9. mittelbare Belegung,
10. Geldleistung bei Verstößen,
11. Ende der Belegungs- und Mietbindung,
12. kommunale Förderung.

(2) Die Wohnungsbindungskartei ist in elektronischer Form auf der Grundlage einer landesweit einheitlichen digitalen Plattform zu führen. Bis zu deren Verfügbarkeit ist die Wohnungsbindungskartei dezentral auf geeignete andere Weise zu führen.

(3) Nach Verfügbarkeit einer landesweit einheitlichen digitalen Plattform sind die Daten zu neuen Förderungen ausschließlich in elektronischer Form zu erfassen. Die Daten zu Förderungen, die zum Zeitpunkt der Verfügbarkeit bereits gewährt wurden, sind nachträglich in die landesweit einheitliche digitale Plattform zu übertragen.

(4) Die Daten nach Absatz 1 sind in der Wohnungsbindungskartei nach Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende der Bindungen zu löschen.“

18. § 21 wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige § 21 wird aufgehoben.
- b) Die Überschrift von § 21 wird wie folgt gefasst:

„§ 21

*Sonstige Vorschriften der Sicherung,  
datenschutzrechtliche Bestimmungen,  
Betretungsrecht“*

- c) Der bisherige § 20 Absätze 2 bis 11 wird § 21 Absätze 1 bis 10.
- d) In § 21 Absatz 7 werden die Wörter „Absatz 3 und 6“ durch die Wörter „Absatz 2 und 5“ ersetzt.
- e) In § 21 Absatz 10 werden die Wörter „Absatz 1, 4 und 6“ durch die Wörter „Absatz 3 und 5“ ersetzt.

19. § 22 wird wie folgt gefasst:

„§ 22

*Mittelbare Belegung*

(1) Die Belegungs- und Mietbindungen können nach Maßgabe der folgenden Voraussetzungen und Bestimmungen auch an Ersatzwohnungen begründet werden (mittelbare Belegung), entweder im Wege der anfänglichen mittelbaren Belegung oder durch nachträgliche Übertragung. Die anfängliche mittelbare Belegung kann im Wege der Förderzusage nach § 13 durch die Bewilligungsstelle mit Zustimmung der zuständigen Stelle erfolgen, die nachträgliche Übertragung bedarf einer schriftlichen öffentlich-rechtlichen Übertragungsvereinbarung zwischen dem Verfügungsberechtigten und der zuständigen Stelle.

(2) Die mittelbare Belegung ist nur zulässig, wenn

1. dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist,
2. an der Übertragung ein sonst überwiegendes berechtigtes Interesse besteht und
3. geförderte Wohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind und sichergestellt ist, dass zum Zeitpunkt des Übergangs die geförderten Wohnungen wie auch die Ersatzwohnungen bezugsfertig oder frei sind.

Als gleichwertig gelten die geförderten Wohnungen und die Ersatzwohnungen, wenn die Beträge des sich für die geförderten Wohnungen ergebenden Abschlags von der Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete mindestens den Beträgen der Abschläge entsprechen, die sich beim Ersatzwohnraum gegenüber der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete ergeben (Mietwertvergleich) und somit dem Verfügungsberechtigten kein wirtschaftlicher Vorteil entsteht. Bei der anfänglichen mittelbaren Belegung gelten die Ersatzwohnungen auch dann als frei, wenn sie zum Zeitpunkt der Übertragung bewohnt sind, die Mieter aber die Voraussetzungen für die Wohnberechtigung nach § 15 erfüllen.

(3) Mit dem Zeitpunkt des Übergangs gelten die Ersatzwohnungen als geförderte Wohnungen im Sinne der Förderzusage. Auf die Ersatzwohnungen sind ab dem Zeitpunkt des Übergangs die Vorschriften des Dritten und Vierten Abschnitts anzuwenden.

(4) Sind gewährte Fördermittel durch dingliche Rechte am Grundstück der geförderten Wohnungen gesichert, können die zuständige Stelle, der Verfügungsberechtigte und der Gläubiger vereinbaren, dass die dinglichen Rechte aufgehoben und am Grundstück der Ersatzwohnungen neu bestellt werden.“

20. § 25 wird wie folgt gefasst:

„§ 25

*Naturalrestitution bei Verstößen  
gegen Bindungen ohne Erlaubnis*

(1) Ist eine Mietwohnung entgegen § 15 Absatz 1 überlassen worden, ohne dass vorher eine Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 oder 4 erteilt wurde, und hätte der Mieter dies unter Beachtung der erforderlichen Sorgfalt zumindest wissen können, hat der Vermieter auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnberechtigten zu überlassen. Kann der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, kann die zuständige Stelle unter den Voraussetzungen des Satzes 1 von dem Mieter, der die Wohnung entgegen § 15 besitzt, die Räumung der Wohnung verlangen.

(2) Wer gebundenen Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechende bauliche Änderungen vornimmt, ohne dass vorher eine Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 erteilt wurde, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.“

21. § 26 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Angabe „§ 15, § 17, § 18, § 19 Abs. 2 und 3 oder § 20 Abs. 5 Satz 1“ durch die Angabe „§ 15, § 18 Absatz 1 Satz 1, § 19 Absatz 2 und 3 oder § 21 Absatz 4 Satz 1“ und das Wort „kann“ durch das Wort „soll“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 1 wird nach dem Wort „Art“ die Wörter „und Dauer“ eingefügt.

c) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Geldleistung darf das Doppelte des Wertes der Förderung nicht übersteigen.“

22. § 27 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3. entgegen § 18 Absatz 1 der Erlaubnispflicht nicht nachkommt,“

b) In Nummer 5 wird die Angabe „§ 17 Abs. 3, § 18 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 1“ und die Angabe „§ 20 Abs. 5 Satz 1“ durch die Angabe „§ 21 Absatz 4 Satz 1“ ersetzt.

23. § 30 Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Als Bezugsgröße für einkommensabhängige Festlegungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz gilt die dynamische Bezugsgröße anhand des durchschnittlichen Bruttojahresverdienstes nach § 10 Absatz 3.“

24. § 32 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 Sätze 6 bis 8 werden aufgehoben und nach Satz 5 werden folgende Sätze eingefügt:

„Ist in der Gemeinde nach Satz 3 keine höchstzulässige Miete durch Satzung festgelegt, gilt für die höchstzulässige Miete ein einheitlicher Abschlag von 15 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der nach Satz 5 maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.“

- b) Absatz 4 wird aufgehoben.

25. § 35 wird wie folgt gefasst:

„§ 35

*Abweichungsbefugnis*

Soweit für die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes zwingende Bedingungen oder Nebenbestimmungen festgelegt werden, kann von entgegenstehenden einzelnen Vorschriften dieses Gesetzes abgewichen werden.“

26. Die Inhaltsübersicht ist entsprechend anzupassen.

Artikel 2

Aufhebung der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Feststellung von Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz

Die Zweite Verordnung der Landesregierung zur Feststellung von Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 363) wird aufgehoben.

Artikel 3

Änderung der Verordnung des Finanz- und Wirtschaftsministeriums über Zuständigkeiten nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz

Die Verordnung des Finanz- und Wirtschaftsministeriums über Zuständigkeiten nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz vom 9. Oktober 2009 (GBl. S. 541), die zuletzt durch Artikel 106 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 77) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Überschrift werden die Wörter „Finanz- und Wirtschaftsministerium“ durch das Wort „Wirtschaftsministerium“ ersetzt.
2. In § 1 Satz 2 werden die Wörter „§ 17 Abs. 2, § 18 Abs. 1, § 21 Abs. 1 und 2 und § 22 Abs. 1, 2 und 4“ durch die Wörter „§ 18 Absatz 1 und § 22 Absatz 1“ ersetzt.



## 3. § 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 Nummer 2 Buchstabe e wird die Angabe „§ 18 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 17 Absatz 2“ ersetzt.
- b) In Satz 1 Nummer 2 Buchstabe f wird die Angabe „§ 20 Abs. 4“ durch die Angabe „§ 21 Absatz 3“ ersetzt.
- c) In Satz 1 Nummer 2 Buchstabe g wird die Angabe „§ 20 Abs. 5 Satz 1“ durch die Angabe „§ 21 Absatz 4 Satz 1“ ersetzt.
- d) In Satz 1 Nummer 2 Buchstabe h werden die Wörter „§ 20 Abs. 11 in Verbindung mit Abs. 4“ durch die Wörter „§ 21 Absatz 10 in Verbindung mit Absatz 3“ ersetzt.
- e) In Satz 1 Nummer 2 Buchstabe i werden die Angabe „§ 17 Abs. 2, § 18 Abs. 1, § 21 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 18 Absatz 5“ sowie der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.
- f) Satz 1 Nummer 2 wird folgender Buchstabe j angefügt:
  - „j) für die Erfassung der Daten nach § 20 Absatz 3 LWoFG in die landesweit einheitliche digitale Plattform betreffend die Daten nach § 20 Absatz 1 Nummern 1, 2, 5, 6, 7 und 11 LWoFG, wobei dies auch für die Daten der im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der landesweit einheitlichen digitalen Plattform bereits gewährten Förderungen gilt.“

## 4. In § 3 Satz 1 wird die Angabe „§ 20 Abs. 8“ durch die Angabe „§ 21 Absatz 7“ ersetzt.

## Artikel 4

## Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

#### a) Allgemeines

Das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) vom 11. Dezember 2007 (GBl. S. 581) regelt die Grundlagen der sozialen Wohnraumförderung und ist am 1. Januar 2008 in Kraft getreten. Die Länder hatten die Gesetzgebungskompetenz hierfür durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) im Zuge der Föderalismusreform erhalten. Die Auswirkungen der landesrechtlichen Neuregelung wurden gemäß § 35 evaluiert.

Die Novellierung des LWoFG verbessert die Anwendung der Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung in der Praxis. Hierzu werden insbesondere

- aus besonderem öffentlichen Interesse Sonderbindungen nach Maßgabe des jeweiligen Programmes ermöglicht, § 6 Absatz 1,
- unter engen Voraussetzungen die Möglichkeit zum Erwerb von Belegungsrechten im Bestand auch bei laufendem Mietverhältnis sowie zur nahtlosen Anknüpfung an eine auslaufende Bindung zugelassen, § 6 Absatz 3,
- die sich aus dem Fachaufsichtsrecht ergebende vorübergehende Aussetzung bindungsbegründender Förderungen (sog. Fördersperre) bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Verpflichtung zur Erfassung und Überwachung von Bindungen ausdrücklich benannt, § 10 Absatz 2a,
- die Regelungen zur Einkommensermittlung durch Berücksichtigung von Unterhaltsleistungen sowie durch Anrechnung des Entlastungsbetrags bei Alleinerziehenden angepasst, § 12,
- die enge Ausnahmeregelung von der Nachwirkungsfrist von acht Jahren bei vorzeitiger Tilgung eines Förderdarlehens bei selbst genutztem Wohneigentum gelockert, § 16,
- die Regelungen zur Sicherung der Belegungsbindung durchgreifend unter Zusammenfassung mehrerer Vorschriften in einer Norm zur Erlaubnispflicht für die Aufhebung von Bindungen neu gefasst (bisher Genehmigung beziehungsweise Freistellung) und damit Abgrenzungsschwierigkeiten beseitigt, § 18,
- die Kriterien für die Zulässigkeit der mittelbaren Belegung unter Wahrung der mit einer Förderung zu verfolgenden Zwecke sowie der europarechtlichen Vorgaben präzisiert, mit einer gesetzlichen Beschreibung der Gleichwertigkeit der Ersatzwohnung und mit begrifflicher Unterscheidung zwischen der anfänglichen und der nachträglichen mittelbaren Belegung, § 22,
- die Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Belegungs- und Mietbindungen weiterentwickelt, um klarere Vorgaben für die Rechtsanwendung zu treffen und um den zweckentsprechenden Mitteleinsatz besser zu gewährleisten, §§ 25 bis 27.

Neu geschaffen wird eine Rechtsgrundlage für den Aufbau und die Einführung eines landesweit einheitlichen EDV-Verfahrens zur Speicherung und Überwachung von Belegungs- und Mietbindungen (elektronische Wohnungsbindungskartei) unter Fortschreibung der bisherigen Regelung, § 20.

Die Verordnungsermächtigung an die Landesregierung in § 30 zur regelmäßigen Anpassung betreffend die Umrechnung des Einkommens mit Blick auf Altfälle vor Inkrafttreten der landesrechtlichen Regelung im Jahr 2008 sowie die hierzu erlassene 2. Einkommensfeststellungsverordnung werden aufgehoben. Diese Regelungen haben sich nicht bewährt. Durch die Aufhebung der Vorschrift wird ein wesentlicher Beitrag zum Bürokratieabbau geleistet und eine Gleichbehandlung von Alt- und Neufällen in Form einer dynamischen Festlegung der Einkommensgrenzen erreicht.

In § 32 wird eine Regelungslücke geschlossen und eine landesweite Auffangregelung für den in der Praxis häufigen Fall, dass eine Gemeinde keine Satzung über

die höchstzulässige Miete erlassen hat, getroffen. Für diesen Fall wird die Höchstmiete anhand eines landesweit einheitlichen Abschlags von der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete festgesetzt.

Weitere Änderungen beinhalten Anpassungen zur Zielsetzung und zu den Zielgruppen des Gesetzes in § 1, Anpassungen an neue Entwicklungen in den europarechtlichen Vorgaben des Beihilferechts sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen.

#### b) Berechnung des Erfüllungsaufwands

Die maßgeblichen Faktoren zur Berechnung des Erfüllungsaufwands sind insbesondere die zu erwartenden Fallzahlen und der Zeit- und Personalaufwand.

(1) Schaffung eines neuen Fördertatbestands nach § 6 Absatz 1 Sätze 2 und 3 LWoFG zum Bau von Mietwohnraum an wohnberechtigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

Für die Bürgerinnen und Bürger als Antragstellerin/Antragsteller wird von einem Zeitaufwand bei der Antragstellung von 60 Minuten nach der Zeitwerttabelle Bürgerinnen und Bürger (mittlere Schwierigkeit) gemäß dem Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands 2018 ausgegangen. Für die Wirtschaft als Antragsteller wird nach der Zeitwerttabelle Wirtschaft von einem Zeitaufwand bei der Antragstellung von 30 Minuten und von Lohnkosten für das Baugewerbe in Höhe von 28,20 Euro (Durchschnitt) ausgegangen.

Nach den Erfahrungen des Wirtschaftsministeriums ist bezüglich des neuen Fördertatbestands jährlich mit etwa 40 Anträgen zu rechnen, davon 70 Prozent Unternehmen und 30 Prozent private Antragsteller. Für die Entgegennahme der Anträge und die Überprüfung auf Vollständigkeit bei den Wohnraumförderungsstellen wird der Zeitaufwand mit etwa 60 Minuten gehobener Dienst (gD) veranschlagt. Der Personalaufwand wird nach der Lohnkostentabelle Verwaltung mit einer Höhe von 42,30 Euro berechnet. Die L-Bank hat für die Bearbeitung eines Förderantrags Kosten in Höhe von 8 600 Euro pro Fall (Personal-, Sach- und Servicekosten) angegeben.

Normadressat	Fallzahl	Zeitaufwand	Personalaufwand	Ergebnis gerundet
Antragsteller Privat	12	12 x 60 Minuten = 12 Stunden		12 Stunden
Antragsteller Wirtschaft	28	28 x 30 Minuten = 14 Stunden	14 x 28,20 Euro = 394,80 Euro	(14 Stunden) 400 Euro
Verwaltung Wohnraumförderstelle	40	40 x 60 Minuten = 40 Stunden	42,30 Euro x 40 Stunden = 1 692 Euro	1 700 Euro
Verwaltung L-Bank	40	40 x 8 600 Euro		344 000 Euro

(2) Schaffung eines neuen Fördertatbestands in § 6 Absatz 3 Satz 2 LWoFG; Möglichkeit zum Erwerb von Belegungsrechten im Bestand im Fall der Einkommensreduzierung:

Für die Bürgerinnen und Bürger als Vermieterin/Vermieter sowie als Mieter wird von einem Zeitaufwand nach der Zeitwerttabelle für Bürgerinnen und Bürger von jeweils 20 Minuten ausgegangen. Dies betrifft die Stellung des Förderantrags von

Bürgerinnen und Bürger als Vermieter sowie die Führung des Nachweises der Einkommensminderung von Bürgerinnen und Bürger als Mieter. Der Einkommensnachweis bezieht sich in der Regel auf abhängige Beschäftigungsverhältnisse oder Transferleistungen.

Für die Wirtschaft als Vermieter wird nach der Zeitwerttabelle Wirtschaft von einem Zeitaufwand von 30 Minuten und von Lohnkosten für das Baugewerbe in Höhe von 28,20 Euro (Durchschnitt) ausgegangen. Das Verhältnis der Vermieter (Wirtschaft, Private) beträgt auch hier 70 Prozent zu 30 Prozent.

Die Fallzahl von ca. 100 Anträgen ergibt sich aus den Erfahrungen des Wirtschaftsministeriums aus den Förderprogrammen. Die L-Bank hat für die Bearbeitung eines Förderantrags Kosten in Höhe von 8 600 Euro pro Fall (Personal-, Sach- und Servicekosten) angegeben. Bei der Gemeinde wird bei Prüfung, ob der Antragsteller wohnberechtigt ist, von einem Zeitaufwand von 10 Minuten pro Fall (gD) ausgegangen (in der Regel Überprüfung des Einkommens anhand Transferleistungen oder abhängigen Beschäftigungsverhältnissen).

Normadressat	Fallzahl	Zeitaufwand	Personalaufwand	Ergebnis gerundet
Bürgerinnen Bürger als Vermieter	30	30 x 20 Minuten = 10 Stunden		10 Stunden
Wirtschaft als Vermieter	70	70 x 30 Minuten = 35 Stunden	35 x 28,20 Euro = 987 Euro	(35 Stunden) 1 000 Euro
Bürgerinnen Bürger als Mieter	100	100 x 20 Minuten = 33,3 Stunden		34 Stunden
Verwaltung Gemeinde	100	10 Minuten x 100 = 16,6 Stunden (ca. 2 Tage)	42,30 Euro x 16,6 Stunden = 702,18 Euro	700 Euro
Verwaltung L-Bank	100	8 600 Euro x 100 Fälle = 860 000 Euro		860 000 Euro

(3) Änderungen bei Berechnung des Jahreseinkommens bezüglich Entlastungsbeitrag und Unterhaltsverpflichtung in § 12 Absätze 2 und 3 a LWoFG:

Bei den Bürgerinnen und Bürgern ergibt sich bei der Antragstellung und dem Nachweis (Nachweis von Unterhaltstiteln, Kontoauszüge o. ä.) ein zeitlicher Mehraufwand von 10 Minuten pro Antrag. Bezüglich der Anzahl von Wohnberechtigungsscheinen von jährlich 23 822 Anträgen (so Auswertung der letzten Umfrage des Wirtschaftsministeriums für das Kalenderjahr 2015) sind nach den Erfahrungen des Wirtschaftsministeriums 20 Prozent der Antragstellerinnen und Antragsteller unterhaltspflichtig bzw. -berechtigt.

Normadressat	Fallzahl	Zeitaufwand	Ergebnis gerundet
Bürgerinnen/Bürger	20 Prozent aus 23 822 = 4 764	10 Minuten	794 Stunden

(4) Einführung des elektronischen Mitteilungs- und Anzeigeverfahren in § 17 Absatz 1 LWoFG:

Bei den Bürgerinnen und Bürgern sowie Unternehmern als Vermieterin/Vermieter einer gebundenen Mietwohnung oder als Eigentümerin/Eigentümer einer

selbstgenutzten Wohnung wird sich der bisherige Erfüllungsaufwand bei Mitteilung und Anzeige hinsichtlich des Freiwerdens und der Bezugsfertigkeit von gebundenem Wohnraum (Neufälle) bzw. beim Freiwerden einer gebundenen Mietwohnung (Altfälle) reduzieren. Statt wie bisher nur schriftlich, ist zukünftig auch die elektronische Anzeige möglich.

In Anlehnung an das Vorgehen des Bundes im Gesetz zum Abbau verzichtbarer Anforderungen der Schriftform im Verwaltungsrecht des Bundes wird bei jedem entfallenden Schriftformerfordernis eine Ersparnis im Zeitaufwand von einer Minute pro Fall angenommen, von dieser Ersparnis wird in 80 Prozent der Fälle Gebrauch gemacht. Der Bund ist zudem davon ausgegangen, dass in 60 Prozent dieser Fälle Portokosten anfallen (siehe BT-Drs.: 18/10183).

Bei den Fallzahlen wird bezüglich der Neufälle von der Anzahl der geförderten neuen Mietwohneinheiten im Jahr 2018 (Bau und Erwerb neuen Wohnraums) in Höhe von 1 712 Wohneinheiten ausgegangen. Dazu kommen im Bereich des selbstgenutzten Wohnungseigentums 1 103 Wohneinheiten (Bau von 551 neuen Wohneinheiten und Erwerb von 552 Wohneinheiten im Bestand).

Bei den Altfällen wird ausgehend von einem Mieterwechsel alle 10 Jahre und einem Durchschnittswert des bisherigen Bestands in Höhe von 47 500 Wohneinheiten ausgegangen (im Jahr 2019 ca. 57 000 Wohneinheiten, diese reduzieren sich jedoch in den Folgejahren bis in das Jahr 2030 auf ca. 38 000).

Auch hier wird das Verhältnis von Wirtschaft und Privat mit 70 Prozent zu 30 Prozent gerechnet.

Normadressat	Fallzahl	Zeitersparnis	Portokosten	Ergebnis gerundet
Bürgerinnen Bürger/ Wirtschaft	2 815 Neufälle	1 Minute x 2 252 = 37,5 Stunden	1 351,2 x 1 Euro = 1 351,20 Euro	38 Stunden (26,6 Wirtschaft und 11,4 Privat) 1 300 Euro (910 Euro Wirtschaft, 390 Euro Privat)
Bürgerinnen Bürger/ Wirtschaft	4 750 Altfälle	1 Minute x 3 800 = 63,3 Stunden	2 280 x 1 Euro = 2 280 Euro	63 Stunden (44 Stunden Wirtschaft u. 19 Stunden Privat) 2 300 Euro (1 610 Euro Wirtschaft 690 Euro Privat)
Kostensparnis für die Wirtschaft monetarisiert mit dem durchschnittlichen Stundensatz im Baugewerbe 2 002 Euro.				

(5) Schaffung einer landesweiten, elektronischen Wohnungsbindungskartei in § 20 LWoFG:

Beim Land entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand im Form von Zeitaufwand und Kosten für den Aufbau und zur Einrichtung der elektronischen Wohnungsbindungskartei einschließlich Programmierung samt Verfahren, Schnittstellen und Schulungen sowie zur Übertragung der Daten der Altbestände in die elektronische Wohnungsbindungskartei. Im Gegenzug ergeben sich mittelfristig erhebliche Entlastungen durch die Vorteile einer zentralen Datenverwaltung, die Behördenumfragen zu Einzeldaten und zum Gesamtbestand künftig erübrigt und die Überwachung der Bindungen sowie des zweckentsprechenden Mitteleinsatzes erleichtert.

Die Arbeiten für das Projekt Wohnungsbindungskartei sind bereits aufgenommen, stehen jedoch erst am Anfang. Die Kosten für die Fortführung dieses Projekts belaufen sich bisher in den Jahren 2020 und 2021 jeweils auf 200 000 Euro. Dieser Ansatz umfasst zunächst nur die Beauftragung des IT-Projekts. Der endgültige Gesamtbedarf des Projekts, der voraussichtlich erst ab dem Jahr 2022 anfällt, ist derzeit noch nicht abschätzbar. Über die Bereitstellung weiterer Ressourcen ist im Rahmen künftiger Planaufstellungsverfahren zu entscheiden.

(6) Verpflichtende Erhebung von Geldleistungen nach § 26 Absatz 1 LWoFG:

Die verpflichtende Erhebung von Geldleistungen wird zu einer Mehrbelastung für die Gemeinden führen, die nicht mehr wie bisher im Rahmen des Ermessens von der Erhebung von Geldleistungen absehen können, sondern für alle aufgedeckten Verstöße Geldleistungen erheben sollen, was den Erlass entsprechender Bescheide, die Überwachung des Eingangs der Geldleistungen sowie gegebenenfalls die Vollstreckung sowie die Bearbeitung von Widerspruchsverfahren beinhaltet.

Die Fallzahlen können anhand der bereits erfolgten Aufarbeitung in Fachaufsichtsverfahren mit 30 Fällen pro Jahr angesetzt werden, in denen nicht mehr im Rahmen des Ermessens auf die Erhebung der Geldleistung verzichtet wird. Die Erhebung der Geldleistung durch die Gemeinden ist ein aufwendiges Verwaltungsverfahren und beinhaltet die Anhörung, die Bescheidung und gegebenenfalls ein Vollstreckungs- oder Widerspruchsverfahren. Dies ist mit drei Tagen pro Fall und damit 24 Stunden (gD) zu veranschlagen.

Normadressat	Fallzahl	Zeitaufwand	Personalaufwand	Ergebnis gerundet
Verwaltung Gemeinde	30	30 x 24 = 720 Stunden	42,30 Euro x 720 Stunden = 30 456 Euro	30 000 Euro
Gesamtergebnis: Erfüllungsmehraufwand in Höhe von 30 000 Euro				

c) Berechnung der Kosten

(1) Kosten für die öffentlichen Haushalte (ohne Erfüllungsaufwand)

Die neue Möglichkeit zur Förderung von Mitarbeiterwohnen nach § 6 Absatz 1 Sätze 2 und 3 LWoFG führt zu neuen Anträgen auf Förderung und damit zu entsprechenden jährlichen Mehrausgaben im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms. Im Landeswohnraumförderprogramm ist ein Bewilligungsvolumen in Höhe von 3 Millionen Euro veranschlagt, das innerhalb der vom Haushaltsgesetzgeber zur Verfügung gestellten Mittel zu decken ist.

Die neue Möglichkeit des Erwerbs von Belegungsrechten im Bestand nach § 6 Absatz 3 LWoFG führt zu neuen Anträgen auf Förderung und damit zu entsprechenden jährlichen Mehrausgaben im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms. Die zu erwartende Fallzahl dürfte jedoch wegen der engen Voraussetzungen für diese Möglichkeit gering sein und wird auf jährlich 100 Anträge geschätzt. Multipliziert mit dem durchschnittlichen Fördervolumen je Fall bei der Mietwohnraumförderung im Bestand nach den belegten Fördermitteln 2018 in Höhe von 50 000 Euro ergibt dies Mehrausgaben in Höhe von 500 000 Euro, die innerhalb der vom Haushaltsgesetzgeber zur Verfügung gestellten Mittel zu decken sind.

Der Wegfall des Ermessens zur Erhebung einer Geldleistung nach § 26 Absatz 1 LWoFG und die Änderung der Bemessungsgrenze nach § 26 Absatz 2 LWoFG führen zu Mehreinnahmen für die öffentlichen Haushalte in Form von zusätzlichen Rückflüssen zum Förderprogramm. Die Höhe des Geldausgleichs ist jedoch von jedem einzelnen Förderfall abhängig und kann deshalb nur annähernd anhand der Rückflüsse an die L-Bank jährlich in einer Höhe von ca. 30 000 Euro eingeschätzt werden.

## (2) Kosten für Private

Beim Erwerb von Belegungsrechten im Bestand nach § 6 Absatz 3 LWoFG im Fall der Einkommensreduzierung werden die Mieterhaushalte gemäß der erfolgten Mietabsenkung entlastet. Eine betragsmäßige Bezifferung dieser Mietabsenkung ist nicht möglich, da sie unter anderem von der Höhe der jeweils in der Gemeinde geltenden höchstzulässigen Miete abhängt und über die Höhe eines landesweiten Durchschnittsbetrags keine Erkenntnisse vorliegen.

Der Wegfall des Ermessens zur Erhebung einer Geldleistung nach § 26 Absatz 1 LWoFG und die Änderung der Bemessungsgrenze nach § 26 Absatz 2 LWoFG können zu Mehrbelastungen bei den jeweiligen Adressaten des Geldleistungsbescheids kommen. Diese Mehrbelastungen stellen jedoch lediglich einen Ausgleich für die unberechtigte Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landeswohnraumförderprogramms dar, sodass letztlich nur ein rechtswidrig erlangter Vermögensvorteil wieder kompensiert wird und von einer tatsächlichen Mehrbelastung nicht gesprochen werden kann.

Durch die Auffangregelung des § 32 Absatz 3 LWoFG können sich Änderungen der Miethöhe für Sozialwohnungen und damit eine Entlastung bei Mieterinnen und Mietern ergeben. Eine betragsmäßige Bezifferung dieser Entlastung ist nicht möglich, da sie unter anderem von der Höhe der jeweils in der Gemeinde geltenden höchstzulässigen Miete abhängt und über die Höhe eines landesweiten Durchschnittsbetrags keine Erkenntnisse vorliegen.

## II. Einzelbegründung

### Zu § 1 Absatz 2

Haushalte von einem alleinerziehenden Elternteil mit minderjährigem/n Kind/ern sind zwar bereits bisher vom Begriff „sonstige Haushalte mit Kindern“ umfasst. Durch die explizite Ergänzung des Begriffs „Alleinerziehende“ wird jedoch verdeutlicht, dass gerade Alleinerziehende zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung gehören können. In der Praxis haben Alleinerziehende häufig in besonderem Maße Schwierigkeiten, sich am Markt angemessen mit Wohnraum zu versorgen und sind insoweit auf Unterstützung angewiesen. Diese Aufwertung zur ausdrücklichen Zielgruppe wird zudem auf der Ebene der Durchführungshinweise darin Ausdruck finden, dass bei der Bemessung des Wohnraums – bei gleichbleibender Wohnungsfläche in Abhängigkeit von der Personenzahl – eine (belegungsseitige) Privilegierung in der Weise stattfindet, dass dem alleinerziehenden Elternteil zusätzlicher Wohnraum in Form von jeweils einem Zimmer mehr zugestanden wird, um ein eigenes Schlafzimmer des alleinerziehenden Elternteils zu ermöglichen.

Die Neubezeichnung „Menschen mit Behinderungen“ anstelle des bisherigen Begriffs „behinderten Menschen“ erfolgt im Einklang mit der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen.

### Zu § 1 Absatz 3

Bei der Ergänzung handelt es sich um einen allgemeinen Programmsatz, der verdeutlicht, dass die Schaffung und Erhaltung eines Bestands an Sozialwohnungen ein politisch und gesellschaftlich bedeutsames Ziel ist, und dass die öffentliche Wohnraumförderung ein wichtiges Element zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen des gesamten Wohnungsmarktes darstellt.

### Zu § 2 Nummer 13

Zur Klarstellung und Verdeutlichung wird der Fördergrundsatz „Berücksichtigung der gesellschaftlichen Anforderungen“ ergänzt. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum als Bestandteil der gesellschaftlichen Anforderungen wird ausdrücklich benannt.



## Zu § 3 Absatz 3

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Streichung in § 4 Absatz 13.

## Zu § 4 Absatz 2 a (neu)

In die Begriffsbestimmungen des § 4 wird eine Definition des Begriffs „Wohnen“ im Sinne dieses Gesetzes als selbstbestimmtes freiwilliges Wohnen eingefügt. Dies dient zur Klarstellung der Abgrenzung zu anderen Fallgestaltungen, die nicht vom Anwendungsbereich des LWoFG umfasst sind. Am Merkmal der Freiwilligkeit des Aufenthalts fehlt es insbesondere bei der polizeirechtlich veranlassten Einweisung in eine bestimmte Wohnung, etwa zur Vermeidung drohender Obdachlosigkeit. Von einer eigenständigen Haushaltsführung und einer unabhängigen Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann beispielsweise nicht gesprochen werden bei einem stationären Krankenhausaufenthalt. Pflegebedürftigkeit oder Behinderung stehen einer eigenständigen Haushaltsführung und einer unabhängigen Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises generell nicht entgegen. Ausgeschlossen vom Anwendungsbereich sind gemeinschaftliche Wohnformen im Sinn des Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz Baden-Württemberg (WTPG), namentlich stationäre Einrichtungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 WTPG, vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaften nach § 2 Absatz 3 WTPG und ambulant betreute Wohngemeinschaften für volljährige Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf oder mit Behinderungen nach § 4 Absatz 2 und 3 WTPG. Diese Wohnformen unterfallen eigenständigen Fördermaßnahmen oder Investitionsbedingungen. Von nur vorübergehender Dauer ist in der Regel die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen unmittelbar nach deren Einreise nach Deutschland, diese ist ebenfalls nicht Gegenstand des Anwendungsbereichs des LWoFG.

## Zu § 4 Absatz 3

Bei der Ergänzung handelt es sich um eine Klarstellung, dass selbst genutztes geförderttes Wohneigentum der Bindung zum Zweck der Selbstnutzung unterliegt und dass nach Aufgabe der Selbstnutzung im Fall der Vermietung die Belegungs- und Mietbindungen zu beachten sind solange die Bindungen noch bestehen.

## Zu § 4 Absatz 5 und Absatz 6

Bei der Neufassung des Absatz 6 handelt es sich um eine Klarstellung der verschiedenen Rechtsgrundlagen der höchstzulässigen Miete. Diese ergibt sich zunächst aus der jeweiligen Förderzusage. Ist dort nichts geregelt, kann sich die höchstzulässige Miete aus der Satzung der Gemeinde nach § 32 Absatz 3 Satz 3 ergeben. Liegt keine Satzung vor, ergibt sich die höchstzulässige Miete aus der gesetzlichen Auffangregelung des § 32 Absatz 3 Satz 6 in Höhe der jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich eines einheitlichen Abschlags von 15 Prozent.

Die Änderung in Absatz 5 ist eine Folgeänderung hierzu und stellt klar, dass sich die höchstzulässige Miete nicht nur aus der Förderzusage ergeben kann.

## Zu § 4 Absatz 8

Bei der Ergänzung um den Verweis auf die Wohnflächenverordnung des Bundes handelt es sich um eine Klarstellung. Dieser Verweis war bereits bisher in den Durchführungshinweisen zum LWoFG, Ziffer 3.4 enthalten und wird nun ausdrücklich in die gesetzliche Regelung aufgenommen.

## Zu § 4 Absatz 13

Die bisherige Regelung in § 4 Absatz 13 Satz 5 mit der Unterscheidung zwischen unmittelbarer und mittelbarer Belegung entfällt. Der Begriff der mittelbaren Belegung wird nun in § 22 bestimmt und präzisiert.



## Zu § 4 Absatz 16

Bislang ist für die Zuordnung als Haushaltsangehöriger das Vorliegen einer Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft erforderlich. Die bisherige Formulierung ist überholt und wurde in einigen bundesrechtlichen Vorschriften, insbesondere im Sozial- und Wohngeldrecht zwischenzeitlich geändert. Durch das Erfordernis des gemeinsamen Bewohnens von Wohnraum in Form einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft – unter unveränderter Aufzählung der in Frage kommenden Haushaltsangehörigen – wird wie bisher eine über das bloße Zusammenwohnen hinausgehende Voraussetzung aufgestellt, der Wohngemeinschaften nicht genügen.

Damit wird zugleich das Auslegungsproblem geklärt, dass bei einem alleinerziehenden Elternteil mit minderjährigem/n Kind/ern ein gemeinsames Wirtschaften nicht vorliegt, vielmehr das Wirtschaften einseitig von dem Elternteil ausgeht, Haushalte von Alleinerziehenden aber gerade Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sein sollen, vergleiche § 1 Absatz 2.

## Zu § 4 Absatz 20

Bei den Ergänzungen handelt es sich um sprachliche Anpassungen.

## Zu § 4 Absatz 22

Die bisher bereits im Förderprogramm bestehende Öffnungsklausel, wonach zum Eigenkapital unter bestimmten Voraussetzungen auch Darlehen trotz ihrer Rückzahlungsverpflichtung gehören können, wird in Form einer allgemeinen Öffnungsklausel aus Gründen der Rechtssicherheit gesetzlich verankert. Im jeweiligen Förderprogramm kann dann von dieser Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und die jeweiligen Voraussetzungen geregelt werden.

## Zu § 6

Mit dem Absatz 1 Satz 1 und dem Absatz 4 wird unverändert die bisherige Fassung des § 6 fortgeführt.

Neu in Absatz 1 Sätze 2 bis 7 aufgenommen wird die Möglichkeit, aus besonderem öffentlichen Interesse nach Maßgabe des jeweiligen Förderprogramms Sonderbindungen zu begründen. Das öffentliche Interesse kann insbesondere in der Fachkräftegewinnung und Fachkräftesicherung bestehen. Mit einer derartigen Sonderbindung kann geförderter Wohnraum zugunsten einzelner oder mehrerer Unternehmen der mietweisen Überlassung an wohnberechtigte Mitarbeiter vorbehalten werden. Von dieser Sonderbindung gilt der Förderempfänger als insoweit befreit, als eine Überlassung des geförderten Wohnraums an wohnberechtigte Mitarbeiter nicht oder nicht in vollem Umfang möglich ist. Die Überlassung hat dann an wohnberechtigte Haushalte nach § 15 zu erfolgen. Eine Ausgleichsleistung ist in diesen Fällen einer nicht über die allgemeine Förderung hinausgehenden Förderung angesichts der fortbestehenden Bindung für die Allgemeinheit wohnberechtigter Haushalte nicht zu entrichten.

In Absatz 2 der Neufassung werden der Grundsatz der Koppelung der Förderung an die Begründung von Belegungs- und Mietbindungen sowie von Bindungen zum Zwecke der Selbstnutzung klargestellt. Damit wird die seit Jahren im Wohnraumförderungsprogramm des Landes verankerte Förderung wiedergegeben und verdeutlicht. Klargestellt wird auch, dass die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen für Wohnraum ohne die Begründung von Bindungen möglich ist.

In Absatz 3 Satz 1 wird grundsätzlich klargestellt, dass der Erwerb von Belegungsrechten im Bestand nur bei freiem Mietwohnraum möglich ist. In Satz 2 wird eine Ausnahme hiervon unter engen Voraussetzungen gewährt, um soziale Härtefälle mit Blick auf die drohende Verdrängung aus einer bestehenden Mietwohnung zu vermeiden. Ein solch nachträglicher Erwerb von Bindungen im Bestand setzt über die geregelten rechtlichen Voraussetzungen hinaus in tatsächlicher Hinsicht die Bereitschaft des Vermieters voraus, seine Mietwohnung langfristig, also gegebenenfalls auch nach Beendigung des laufenden Mietverhältnisses,

den Belegungs- und Mietbindungen gemäß LWoFG zu unterwerfen. Die weitere Ausnahme in Satz 3 zur nahtlosen Anknüpfung an eine auslaufende Bindung enthält eine Klarstellung gemäß der bestehenden Förderpraxis.

#### Zu § 7 Absatz 1

Bei der Änderung in Satz 3 handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Neufassung des § 6.

Zur Änderung in Satz 4 ist auch unter Berücksichtigung der Subsidiarität der Städtebauförderung gegenüber Fachförderprogrammen eine Kombination beziehungsweise komplementäre Ergänzung verschiedener Förderungen als Nebeneinander für dasselbe Förderobjekt beziehungsweise dieselbe Fördermaßnahme grundsätzlich zulässig. Ausgeschlossen ist lediglich die Doppelförderung desselben Fördergegenstands beziehungsweise desselben Förderzwecks – hier konkret die Wohnraumförderung – durch verschiedene Förderprogramme desselben Fördergebers, wobei in diesen Fällen gegebenenfalls die Städtebauförderung subsidiär ist. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird § 7 Absatz 1 Satz 4 aufgehoben.

#### Zu § 7 Absatz 3

Die Regelung des § 7 Absatz 3 weist auf die Anwendbarkeit europarechtlicher Normen hin, namentlich das europäische Beihilferecht, die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs sowie die Beschlussfassung der Europäischen Kommission hierzu. Aufgrund einer erfolgten Weiterentwicklung der europarechtlichen Vorgaben sind die Hinweise auf einzelne Kriterien gemäß den bisherigen Sätzen 2 bis 4 allerdings zwischenzeitlich unvollständig und irreführend. Sie werden daher gestrichen. Demgegenüber bleibt Satz 1, der lediglich allgemein die Relevanz des europäischen Rechts gerade für die soziale Mietwohnraumförderung betont, bestehen und wird um einen Hinweis auf die Geltung der europarechtlichen Vorgaben des Beihilferechts im neu gefassten Satz 2 ergänzt. Von Bedeutung für die soziale Wohnraumförderung im europäischen Beihilferecht sind namentlich die Regelungen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen im Sinne der Artikel 4 bis 6 des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11. Januar 2012, S.3), sogenannter DAWI-Beschluss. Dieser stellt auch formale Anforderungen an den Inhalt und Aussagegehalt der Verwaltungsentscheidung, mit der die geförderten Unternehmen zu ihrer Gegenleistung in Form der Schaffung oder Modernisierung sozialen Mietwohnraums verpflichtet werden. Nach den Vorgaben der Europäischen Kommission erhält der Bewilligungsbescheid damit den Charakter eines Betrauungsaktes.

#### Zu § 8 Absatz 1

Bei der Änderung in Nummer 5 handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Neufassung des § 6.

#### Zu § 10 Absatz 2 a (neu)

In § 10 Absatz 2 a (neu) wird die sich aus dem Fachrecht ergebende, aber nicht ausdrücklich geregelte vorübergehende Aussetzung bindungsbegründender Förderungen (sogenannter Förderstopp) bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Verpflichtung zur Erfassung und Überwachung von Bindungen genannt. Dies dient der Klarstellung und Rechtssicherheit. Eine Förderung kann im Rahmen der Fördervoraussetzungen nicht gewährt werden, wenn aufgrund schwerwiegender Mängel bei der Führung der Wohnungsbindungskartei oder beim Vollzug bestehender Belegungs- und Mietbindungen ein zweckorientierter und effizienter Mitteleinsatz von vornherein nicht gewährleistet werden kann. Als letztes Mittel kommt ein solcher Förderstopp im Rahmen der Verhältnismäßigkeit allerdings

erst in Betracht, wenn seitens der Gemeinde auch auf entsprechende Aufforderung im Rahmen der Fachaufsicht keine ausreichenden Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden, aufgrund derer eine ordnungsgemäße Erfassung und Überwachung von Bindungen erwartet werden könnte. Dabei ist abzustellen auf das der Gemeinde obliegende und mögliche Handeln, um den ordnungsgemäßen Gesetzesvollzug wieder sicherzustellen.

Zu § 10 Absatz 3

Es handelt sich um eine sprachliche Anpassung. Die Unterscheidung zwischen Angestellten und Arbeitnehmern entfällt.

Zu § 10 Absatz 5

Auf die Begründung zu § 1 Absatz 2 bezüglich der ausdrücklichen Benennung Alleinerziehender als Zielgruppe wird verwiesen.

Zu § 11 Absatz 2

Ziel der Nummer 2 ist es, Fehlförderungen im Falle vorliegenden Vermögens zu vermeiden. Im Sinne des effizienten Einsatzes von Fördermitteln und des sparsamen Umgangs mit Haushaltsmitteln sollte eine Förderung nicht nur ausgeschlossen sein, wenn der Umstand ausreichenden vorliegenden Vermögens für einen nicht sachverständigen Beurteiler klar zu erkennen ist, sondern auch dann, wenn er erst nach einer Antragsprüfung festgestellt wird. Andernfalls könnten Vermögensverhältnisse, die sich durch einen gewissen Grad an Komplexität auszeichnen, ohne sachlichen Grund begünstigt werden. Im Übrigen erfolgt eine Klarstellung bezüglich des verwertbaren Vermögens.

Zu § 12 Absatz 1

Die Änderung beinhaltet eine Angleichung des Wortlauts zum maßgeblichen Zeitpunkt gemäß Satz 2 Nummer 1 und Nummer 2 sowie die entsprechende Folgeänderung in Satz 3. In beiden Fällen kommt es auf einen Antrag mit vollständigen Angaben an. Bei der Änderung in Satz 2 Nummer 2 hinsichtlich des Paragrafenverweises handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Neufassung der §§ 20 und 21.

Zu § 12 Absatz 2

Bei der Änderung in Satz 2 hinsichtlich des Paragrafenverweises handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Neufassung der §§ 20 und 21.

Durch die Änderung in Satz 3 (neu) wird zur Berücksichtigung der besonderen Situation Alleinerziehender bei der Einkommensberechnung eine Anrechnung des Entlastungsbetrags für Alleinerziehende nach § 24 b EStG vorgenommen. Auf die Begründung zu § 1 Absatz 2 betreffend die Zielgruppe der Alleinerziehenden wird verwiesen.

Zu § 12 Absatz 3 a (neu)

Nach § 12 wird das maßgebliche Einkommen auf der Basis des Bruttoeinkommens abzüglich Werbungskosten ermittelt, während im früheren Bundesrecht das Nettoeinkommen zugrunde gelegt wurde. Diese Vereinfachung der Einkommensermittlung hat sich bewährt und wird beibehalten.

Bislang nicht aufgeführt im abschließenden Katalog der anzurechnenden Einkünfte sind Unterhaltszahlungen. Dies führt bei den in der Praxis häufigen Fällen von Unterhaltspflichten dazu, dass Unterhaltszahlungen beim Einkommen nach LWoFG bislang nicht berücksichtigt werden. Unterhaltszahlungen können jedoch das tatsächlich verfügbare Haushaltseinkommen maßgeblich beeinflussen. Es ist daher sachgerecht, Unterhaltszahlungen bei der Einkommensberechnung nach

§ 12 zu berücksichtigen, und zwar als Einkommen beim Unterhaltsempfänger und als Abzug beim Unterhaltspflichtigen. Für den Fall hoher Unterhaltszahlungen ist eine Kappung durch anzurechnende Höchstbeträge beim Unterhaltspflichtigen vorgesehen. Steuerliche Gesichtspunkte sind nur in Form der Sonderregelung gemäß § 12 Absatz 2 zu berücksichtigen, im Übrigen wird weiterhin konsequent auf das Bruttoeinkommen abgestellt.

Zu § 13 Absatz 3

Bei der Änderung in Nummer 2 hinsichtlich des Paragrafenverweises handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Neufassung des § 22.

Zu § 15 Absatz 1

In Satz 2 bis 4 neu wird eine Regelung zur gewerblichen Zwischenmiete ohne eigenes Wohninteresse aufgenommen, die klarstellt, dass unabhängig von der Ausgestaltung des jeweiligen Mietvertrags die Belegungs- und Mietbindungen eingehalten werden müssen. Eine Sanktionierung von Verstößen ist nach § 26 möglich.

Zu § 15 Absatz 6

Die Änderung dient der Gleichstellung von Lebenspartnern im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes, wie sie im § 4 Absatz 16 Satz 1 Nummer 4 sowie im Verweis in § 15 Absatz 6 Satz 2 Nummer 2 auf § 563 BGB bereits Ausdruck gefunden hat.

Zu § 16 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 3

Die Änderung in Absatz 1 Satz 3 bereinigt ein Redaktionsversehen. Der Verzicht des Förderempfängers auf die weitere Förderung steht nicht einem Verstoß gegen die Bestimmungen der Förderzusage im Sinne des Satzes 1 Nummer 1 mit einer Nachwirkungsfrist von zehn Jahren, sondern einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 mit einer Nachwirkungsfrist von acht Jahren gleich.

Gemäß der Neufassung des Absatzes 3 ist Absatz 1 mit den differenzierten Nachwirkungsfristen von zehn Jahren bei Verstößen beziehungsweise acht Jahren bei Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung entsprechend anzuwenden bei Förderungen, die in Form einmaliger Zuschüsse anstelle zinsverbilligter Darlehen gewährt werden. Die bisher in Absatz 3 für einmalige Zuschüsse enthaltene Nachwirkungsfrist von zehn Jahren für beide Fallgruppen ist insoweit zu korrigieren.

Zu § 16 Absatz 1 Satz 5

Gemäß Absatz 1 Satz 4 gilt eine Ausnahme von der Nachwirkungsfrist nach Absatz 1 Satz 1 in Form eines sofortigen Endes der Bindungswirkung bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums, wenn der geförderte Wohnraum zum Zeitpunkt der vorzeitigen Tilgung noch selbst genutzt wird. Dies führt allerdings nach der bisherigen Rechtslage in bestimmten Konstellationen zu unangemessenen Ergebnissen, zum Beispiel bei der Tilgung aus dem Verkaufserlös wegen Scheidung, wegen Tod des Eigentümers, wegen Wechsel des Arbeitsortes sowie bei Tilgung und Vermietung durch die Erben, da in diesen Fällen eine Bindungsverkürzung infolge der faktischen Geschehensabfolge vielfach abgeschnitten wurde. Insbesondere ist wegen des praktischen Ablaufs des Immobilienverkaufs eine Tilgung aus dem Verkaufserlös in der Regel erst nach Übergabe des Wohneigentums an den neuen Eigentümer möglich.

Die Einführung einer Karenzzeit in § 16 Absatz 1 Satz 5 (neu), innerhalb derer nach Aufgabe der Selbstnutzung eine Tilgung mit dem Privileg des sofortigen Bindungsendes erfolgen darf, kann zu interessengerechten Ergebnissen führen. Eine Aufzählung von Fallbeispielen für die Geltung dieser Karenzzeit oder eine Differenzierung der Dauer der Karenzzeit wird bewusst nicht vorgenommen, da eine solche Aufzählung der Lebenswirklichkeit nicht gerecht werden und Abgren-

zungsschwierigkeiten aufwerfen könnte. Mit Blick auf die in der Praxis häufig langen Zeiträume, die beim Tod des Eigentümers bis zum Abschluss der Erbauseinandersetzung, gegebenenfalls mit Verkauf oder Weitervermietung benötigt werden, wird die Karenzzeit großzügig mit einem Jahr bemessen.

Das finanzielle öffentliche Interesse am Ausgleich des gewährten Fördervorteils bleibt im Falle einer vorzeitigen Tilgung dadurch gewahrt, dass der Fördervorteil, bei einem zinsverbilligten Darlehen der Zinsvorteil, zurück gewährt werden muss.

Zu § 16 Absatz 4

Bei der Änderung in Satz 3 hinsichtlich des Paragrafenverweises handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Neufassung der §§ 18 und 21.

Zu § 17

Die Vorschriften stehen im Zusammenhang mit der Sicherung von Belegungsbindungen, aber außerhalb der neu in § 18 geregelten Erlaubnispflicht für die Aufhebung von Bindungen. Sie werden daher in einem eigenen § 17 übernommen, der neue § 17 Absatz 1 entsprechend aus den bisherigen § 17 Absatz 3 und § 18 Absatz 3, der neue § 17 Absatz 2 entsprechend aus dem bisherigen § 18 Absatz 2.

Um die Anzeige- beziehungsweise Mitteilungspflichten bezüglich der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens von gebundenem Wohnraum zu beschleunigen, wird in § 17 Absatz 1 neben dem schriftlichen Verfahren das elektronische Verfahren als weitere Möglichkeit eingeführt.

Zu § 18

Die bisherigen §§ 17, 18 und 21 sahen für die teilweise oder vollständige Aufhebung von Bindungen zwei mögliche Instrumente vor, einerseits die Genehmigung nach §§ 17, 18, andererseits die Freistellung nach § 21. Die Genehmigung war wiederum je separat geregelt für Mietwohnraum in § 17 und für selbst genutztes Wohneigentum in § 18, allerdings mit vergleichbaren inhaltlichen Voraussetzungen. Diese Zweigleisigkeit der Instrumente führte – wie die Überprüfung der Auswirkungen des Gesetzes ergeben hat – in der praktischen Anwendung zu Schnittmengen und Abgrenzungsschwierigkeiten hinsichtlich der jeweiligen Voraussetzungen und Rechtsfolgen. Diese Auslegungsfragen und Abgrenzungsschwierigkeiten werden mit der Neufassung beseitigt, indem Abweichungen von Bindungen durch behördliche Entscheidung, die bisher in drei verschiedenen Vorschriften geregelt waren, künftig umfassend in einer einzigen Norm zusammengefasst und dort hinsichtlich der Voraussetzungen und der Rechtsfolgen präzisiert werden. Um Verwechslungen und Missverständnisse mit Blick auf die bisherigen Instrumente der Genehmigung und der Freistellung zu vermeiden, wird im Zuge der Neuregelung der neue Begriff der Erlaubnis eingeführt.

In Absatz 1 werden die einzelnen Fallgruppen aufgezählt. Neu aufgenommen und aufgeschlüsselt werden die Fallgruppen der Vermietung an nicht berechtigte Mieter gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 (mit Wohnberechtigungsschein, aber Mangel) und Nummer 4 (ohne Wohnberechtigungsschein), die Fallgruppe zur Zweckänderung gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 sowie die Fallgruppe des Umbaus unter Beibehaltung des Wohnzweckes, aber unter Wegfall von Wohnfläche gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 7. Die Fallgruppe der Beseitigung gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 war bisher ebenfalls nicht ausdrücklich geregelt.

In den Absätzen 2 und 3 werden die Voraussetzungen der Erlaubnis für jeweils zusammengefasste Fallgruppen aufgeführt.

Absatz 2 greift die bisherigen § 17 Absatz 2 Satz 2 und § 18 Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 auf. Da die Umnutzung von Mietwohnraum in selbst genutztes Wohneigentum oder umgekehrt den Zweck öffentlich geförderten Wohnraums unberührt lässt, sofern die Voraussetzungen des § 15 erfüllt sind, ist die Erlaubnis in diesen Fällen ohne weitere Voraussetzungen und ohne Ausgleichsleistung nach Absatz 5 zu erteilen.

Absatz 3 übernimmt die Voraussetzungen des bisherigen § 21 Absatz 1 Satz 1 für die Freistellung, die zu den abweichenden Voraussetzungen des bisherigen § 17 Absatz 2 Satz 3 und Satz 4 für die Genehmigung in einem Spannungsfeld standen. Dabei werden die Anforderungen an die Erteilung einer Erlaubnis strenger gefasst, um das öffentliche Interesse an der dauerhaften Sicherung eines Bestands an gebundenem Wohnraum, vergleiche § 1 Absatz 3 (neu), stärker zur Geltung zu bringen.

In Absatz 4 wird geregelt, in welchen Fällen eine Erlaubnis befristet beziehungsweise unbefristet zu erteilen ist.

In Absatz 5 wird die Ausgleichspflicht einer Erlaubnis – wiederum unterschieden nach zusammengefassten Fallgruppen – geregelt. Der Vorrang eines Ausgleichs in Form einer Übertragung der Belegungs- und Mietbindung nach § 22 auf Ersatzwohnungen gegenüber dem Geldausgleich wird neu aufgenommen. Damit wird das öffentliche Interesse an der dauerhaften Sicherung eines Bestands an gebundenem Wohnraum, vergleiche § 1 Absatz 3 (neu), stärker zur Geltung gebracht. Bezüglich des Geldausgleichs wird ausdrücklich eine Zweckbindung der Mittelverwendung angeordnet, wie dies bereits bisher in § 26 Absatz 3 für Geldleistungen bei Verstößen geregelt war.

Absatz 6 dient der klaren Abgrenzung von Rechtsfolgen nach Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 18 gegenüber solchen Bindungsverstößen ohne Vorliegen einer behördlichen Erlaubnis gemäß §§ 25 bis 28. Die Geldleistung nach § 26 für einen Bindungsverstoß ohne Erlaubnis ist dabei regelmäßig höher zu bemessen als im vergleichbaren Fall einer Erlaubnis nach § 18.

Zu § 19 Absatz 5

Die Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen ist auf solche, die zum Nachteil des Mieters abweichen, zu beschränken. Nur insoweit ist die Unwirksamkeit im LWoFG, das dem Schutz einkommensschwächerer Personengruppen, im Falle des § 19 des Mieters, dient, anzuordnen. Hiermit wird ein Gleichlauf zwischen Absatz 1 und Absatz 5 hergestellt.

Zu § 20

§ 20 stellt zunächst die Verpflichtung der Gemeinden zur Führung einer Wohnungsbindungskartei klar. Sodann wird präzisiert, welche Daten im Einzelnen hierfür zu erheben und zu verarbeiten sind. Um den pflichtgemäßen Vollzug zu gewährleisten, ist angesichts der Komplexität des Förderrechts der hier genannte Datenumfang unerlässlich.

Bei der Erfassung und Überwachung von Bindungen im Rahmen des Bestands geförderter Sozialwohnungen wurden Vollzugsdefizite festgestellt. In die soziale Wohnraumförderung fließen Fördermittel des Bundes und des Landes, um bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen. Die Sicherung der Belegungs- und Mietbindungen sowie das Ziel eines zweckentsprechenden Mitteleinsatzes erfordern die sorgfältige und umfassende Führung einer Wohnungsbindungskartei, um Verstöße gegen Bindungen feststellen und Maßnahmen hiergegen ergreifen zu können.

Die Erfassung und Überwachung hat landesweit einheitlich zu erfolgen, um unterschiedliche Handhabungen zu vermeiden. Die wesentlichen erforderlichen Angaben werden direkt im Gesetz bezeichnet, während die untergesetzliche Präzisierung zu den einzelnen Daten einer Regelung durch Verwaltungsvorschrift oder im Erlasswege vorbehalten bleibt.

Zentrales Anliegen der Neuregelung ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage für den Aufbau und die Einführung eines neuen landesweit einheitlichen EDV-Verfahrens zur Sicherung und Überwachung von Belegungs- und Mietbindungen mittels einer elektronischen Wohnungsbindungskartei. Die Umstellung auf EDV-gestützte Verfahren in der Verwaltung ist ein wesentliches Element der Digitalisierung als Kernanliegen der Landesregierung und des Landesgesetzgebers.

Mit Hilfe einer landesweiten elektronischen Wohnungsbindungskartei in Verbindung mit einem direkten Zugriff seitens des Ministeriums als oberste Fach-



aufsichtsbehörde und seitens der L-Bank als Bewilligungsstelle ergibt sich der Vorteil zentraler Datenzugriffe, die die Steuerung mit Blick auf den Bestand und den Bedarf sowie die Überwachung zur Sicherung des zweckentsprechenden Mitteleinsatzes erleichtern. Dies ermöglicht auch kurzfristige Auswertungen zum Bestand an Sozialwohnungen und zur Restlaufzeit von Miet- und Belegungsbindungen, ohne Behördenumfragen erforderlich zu machen.

#### Zu § 20 Absatz 4

Die Speicherfrist der Daten der Wohnungsbindungskartei beträgt zehn Jahre nach Ende der Bindungen. Diese Frist folgt der Empfehlung der KGSt und ist der auch noch nachträglichen Überprüfung des Förderzwecks und der Überprüfung des Bestands der Bindungen geschuldet.

#### Zu § 21

Die bisher in § 21 enthaltene Regelung zur Freistellung von Belegungsbindungen wurde in die Neuregelung des § 18 zur Erlaubnispflicht für die Aufhebung von Bindungen überführt und ist darin aufgegangen.

Die jetzt in § 21 zugeordneten Regelungen waren bisher in § 20 Absatz 2 bis Absatz 11 enthalten und werden inhaltlich unverändert übernommen. Nach Wegfall des bisherigen § 21 werden diese in eine eigene Norm überführt, um die zentrale Bedeutung und den eigenständigen Charakter der Regelung des neuen § 20 betreffend die elektronische Wohnungsbindungskartei zu verdeutlichen.

#### Zu § 22

In Absatz 1 wird der Begriff der mittelbaren Belegung und die Unterscheidung zwischen anfänglicher mittelbarer Belegung (bisher Absatz 3) und der nachträglichen Übertragung von Bindungen klargestellt.

In Absatz 2 werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der mittelbaren Belegung unter weitgehender Übernahme der bisherigen Voraussetzungen geregelt. Der Begriff der Gleichwertigkeit als wesentliches Merkmal der Zulässigkeit wird im Interesse der Rechtssicherheit direkt im Gesetz in Form des Mietwertvergleichs präzisiert. Die vielfältigen Kriterien für die Gleichwertigkeit, namentlich Wohnwert, Größe und Ausstattungsstandard, Anzahl der Wohnräume, Lage, Anzahl der Wohnungen, Dauer, Art und Höhe der Bindungen, sind als wertbildende Merkmale in diesem Mietwertvergleich abgebildet und müssen nicht zusätzlich Eingang in den Gesetzeswortlaut finden.

Als Ausnahme von dem Grundsatz, dass die Ersatzwohnung bezugsfertig und frei ist, kann bei der anfänglichen mittelbaren Belegung eine bestehende Belegung durch Mieter mit Wohnberechtigungsschein nach § 15 nur vor dem Hintergrund zugelassen werden, dass neuer Wohnraum an anderer Stelle entsteht und hierdurch ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes als solchem und zu dem Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums geleistet wird.

Der bisherige Absatz 3 geht in der Klarstellung der anfänglichen mittelbaren Belegung nun im Absatz 1 auf und kann gestrichen werden.

Die Absätze 3 und 4 entsprechen weitgehend den bisherigen Absätzen 4 und 5 und stellen insbesondere klar, dass sämtliche Berechtigungen und Verpflichtungen im Zeitpunkt des Übergangs auf die Ersatzwohnung übergehen.

#### Zu § 25

Der neue Absatz 1 wird inhaltsgleich übernommen aus dem bisherigen § 17 Absatz 1. In systematischer Hinsicht zutreffend ist die Zuordnung der Regelung im Vierten Abschnitt des Gesetzes. Nur bei Vorliegen einer Erlaubnis ist die Aufhebung von Bindungen im Dritten Abschnitt zu regeln, vergleiche hierzu die Abgrenzung in § 18 Absatz 6 (neu).

Absatz 2 wird aus dem bisherigen § 25 übernommen und sprachlich an die Neuregelung angepasst.

## Zu § 26 Absatz 1

Die Neufassung des Absatz 1 beinhaltet eine redaktionelle Folgeänderung mit Blick auf die Zusammenfassung der bisherigen §§ 17, 18 in der Neuregelung des § 18 sowie auf die Neufassung der §§ 20 und 21. Inhaltlich wird geregelt, dass die Erhebung von Geldleistungen im Falle von Bindungsverstößen ohne Erteilung einer Erlaubnis nach § 18 – mit Blick auf § 18 Absatz 5 erst recht – sowie im Falle der weiteren genannten Verstöße nicht im Ermessen der Behörde liegt, sondern in der Regel erhoben werden soll. Dies dient dazu, das öffentliche Interesse an der dauerhaften Sicherung eines Bestands an gebundenem Wohnraum, vergleiche § 1 Absatz 3 (neu), stärker zur Geltung zu bringen. Die Formulierung als Soll-Vorschrift hat zur Folge, dass die Geldleistung im Regelfall zu erheben ist, in atypischen Fällen aber von der Erhebung der Geldleistung abgesehen werden kann.

## Zu § 26 Absatz 2

Bei der Bemessung der Geldleistungen gemäß Satz 1 wird im Rahmen der Art des Verstoßes bereits bislang die Dauer des Verstoßes berücksichtigt. Zur Klarstellung wird dies ergänzend direkt in den Gesetzeswortlaut aufgenommen.

Die bisherige Begrenzung der Geldleistung auf den Wert der Förderung wird auf das Doppelte des Wertes der Förderung angehoben. Damit wird die generalpräventive Wirkung der vorliegenden Regelung zur Sicherstellung des zweckentsprechenden Mitteleinsatzes – unabhängig vom Nachweis der schuldhaften Verwirklichung eines Ordnungswidrigkeitstatbestands nach § 27, der in der Praxis nur schwer zu führen ist – erhöht, die mit einer bloßen Abschöpfung des bisherigen Förderwertes – als der durch die zweckwidrige Verwendung erlangte Vermögensvorteil – nicht verbunden war. Neben der generalpräventiven Wirkung dieser Regelung wird damit auch dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung gebundenen Wohnraums Rechnung getragen.

## Zu § 27 Absatz 1

Bei den Änderungen in Nummer 3 und Nummer 5 handelt es sich um redaktionelle Folgeänderungen zur Neufassung der §§ 17, 18, 20 und 21.

## Zu § 30 Absatz 5

§ 30 Absatz 5 beruht auf dem Umstand, dass die Einkommensgrenzen nach dem früheren Bundesrecht und nach dem Landesrecht ab 2008 unterschiedlich ermittelt werden. Insbesondere stellte das Bundesrecht auf den Nettoverdienst ab und legte eine statische Einkommensgrenze – somit ein im Wesentlichen unverändertes, d. h. starres Einkommensniveau – fest, während das Landesrecht nun den Bruttoverdienst als Bezugsgröße wählt und die Einkommensgrenze dynamisch ausgestaltet wurde, indem sie auf den jeweiligen durchschnittlichen Bruttojahresverdienst bezogen ist. Zur Umrechnung des früheren Nettoverdienstes auf den nun maßgeblichen Bruttoverdienst für Altfälle werden – gestaffelt nach Haushaltsgröße – prozentuale Abzüge von dem nach dem LWoFG ermittelten Bruttoeinkommen vorgenommen. Nach § 30 Absatz 5 Satz 8 in Verbindung mit der Einkommensfeststellungsverordnung wurde diese Umrechnung anhand statistischer Daten in regelmäßigen Abständen neu berechnet und aktualisiert. Diese regelmäßige Neuberechnung und Aktualisierung der Einkommensfeststellungsverordnung war mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden. Dieser Aufwand war im Verhältnis zu dem damit erzielten Nutzen als nicht gerechtfertigt anzusehen, die komplexe Regelung hat sich somit nicht bewährt.

Mit der Neufassung des § 30 Absatz 5 und mit der Aufhebung der Verordnungsermächtigung in Satz 8 und der auf Satz 8 beruhenden 2. Einkommensfeststellungsverordnung (vergleiche Artikel 2 dieses Gesetzes) werden Altfälle künftig gemäß der Regelung für Neufälle in Form einer dynamischen Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 10 Absatz 3 behandelt. Damit wird eine Gleichbehandlung von Alt- und Neufällen erreicht. Zugleich wird auf diese Weise ein wesentlicher Beitrag zum Bürokratieabbau geleistet.



Für Fördermodelle nach dem früheren Bundesrecht kommt es mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zu einer Umstellung auf die dynamischen Einkommensgrenzen für die Neubelegung des Wohnraums sowie in Fällen einer kombinierten Objekt-Subjekt-Förderung.

Die in früheren individuellen Förderbescheiden enthaltenen unterschiedlichen Bestimmungen betreffenden Zu- und Abschläge von den alten Einkommensgrenzen werden durch die Neuregelung überlagert und außer Kraft gesetzt. Dieser Schnitt ist erforderlich, um den Systemwechsel der künftigen Geltung der dynamischen Einkommensgrenze einheitlich für Alt- und Neufälle zu vollziehen und das Erfordernis einer Verordnungsermächtigung und regelmäßigen Neuberechnung sowie Anpassung der alten Einkommensgrenzen ersatzlos zu streichen.

Bestehende Belegungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bleiben hiervon unberührt, da für die Einhaltung der Einkommensgrenze ausschließlich der Stichtag des Bezugs der Wohnung maßgeblich ist. Die Anwendung der neuen Einkommensgrenze für Altfälle führt also nicht zu einer Verdrängung aus einer derzeit bewohnten Sozialwohnung, sondern wirkt sich ausschließlich beim Mieterwechsel aus. Umgekehrt entfällt durch die Änderung aus Vermietersicht ein Anreiz für eine vorzeitige Rückzahlung der Förderung, denn durch die faktische Anhebung der Einkommensgrenze werden beim Mieterwechsel die Möglichkeiten zur Vermietung verbessert. Hierdurch kann ein Beitrag zur dauerhaften Sicherung eines Bestands an gebundenem Wohnraum geleistet (vergleiche § 1 Absatz 3 [neu]) und eine bessere Durchmischung in Altbeständen erreicht werden.

Zu § 32 Absatz 3

§ 32 Absatz 3 beruht auf dem Umstand, dass die im früheren Bundesrecht maßgebliche Kostenmiete im Landesrecht ab 2008 keine Fortführung gefunden hat.

Die Gemeinden haben die höchstzulässige Miete für Förderungen nach früherem Bundesrecht durch Satzung nach Satz 3 zu bestimmen, wobei ein Mindestabstandsgebot von zehn Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete einzuhalten ist.

Der Erlass einer kommunalen Satzung ist mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Daher haben etliche Gemeinden noch immer keine Festlegung zur höchstzulässigen Miete durch Satzung getroffen. Die dadurch entstandene Regelungslücke wird durch eine Auffangregelung mit landesweiter Geltung für Gemeinden, in denen keine höchstzulässige Miete durch kommunale Satzung bestimmt wurde oder wird, geschlossen.

Ein Rückgriff auf die angemessenen Kosten der Unterkunft nach den Regelungen der Sozialleistungen des Sozialgesetzbuchs (SGB II beziehungsweise SGB XII) ist nicht möglich, da das Recht der Subjektförderung an Mieter eine andere Zielrichtung als die Objektförderung der sozialen Wohnraumförderung aufweist und da die Einkommensgrenzen nach dem LWoFG weit über das sozialhilferechtlich geregelte Existenzminimum hinausreichen.

Aufgrund der genannten regional stark unterschiedlichen Miethöhen kann allerdings kein Betrag einer höchstzulässigen Miete, sondern nur die Höhe des Abschlags von der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt werden. Die Höhe des Abschlags für die landesweite Auffangregelung wird mit 15 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete als angemessen erachtet. Unabhängig davon verbleibt das Mindestabstandsgebot durch kommunale Satzung gemäß Satz 3 bei zehn Prozent.

Soweit gemäß § 559 BGB beziehungsweise nach § 32 Absatz 3 Satz 2 LWoFG bei Modernisierungen eine Mieterhöhung zugelassen ist, wird in Satz 6 (neu) die höchstzulässige Miete – abweichend von Satz 5 – mit einem Mindestabstand von zehn Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt. Dies ist ein sachgerechter Ausgleich zwischen dem Interesse an der Durchführung von Modernisierungen einerseits und dem Schutz insbesondere einkommensschwacher Mieter vor erheblichen finanziellen Mehrbelastungen einer Mieterhöhung andererseits.

Die Regelungen gemäß den bisherigen Sätzen 6 bis 8 für Fälle, in denen die Kostenmiete zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des LWoFG am 1. Januar 2008 über

der ortsüblichen Vergleichsmiete lag, mit einer gestaffelten Übergangsregelung für die Zeiträume ab 2008/2010/2012 sind aufgrund Zeitablaufs als überflüssig anzusehen und können somit aufgehoben werden.

Zu § 32 Absatz 4

Die Übergangsvorschrift des § 32 Absatz 4 betreffend Verfahren, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des LWoFG am 1. Januar 2008 betreffend die Kostenmiete anhängig waren, ist aufgrund Zeitablaufs erledigt und kann aufgehoben werden.

Zu § 35 (alt)

§ 35 sah eine Überprüfung der Auswirkungen dieses Gesetzes nach einem Erfahrungszeitraum von drei Jahren durch die Landesregierung vor. Die Durchführung der Evaluation erfolgte durch einen externen Gutachter. Eine umfassende Analyse unter Einbeziehung der Gemeinden, der Wohnraumförderungsstellen sowie der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen wurde mit dem Gutachten des Deutschen Forschungsinstituts für Gesetzesfolgenabschätzung und Evaluation, Speyer, im September 2012 vorgelegt. In der Folge dieser Evaluation wurde nach Vorbereitung in der Wohnraum-Allianz, in der die kommunalen Landesverbände und die Wohnungswirtschaft mitwirken, der Entwurf des vorliegenden Änderungsgesetzes erarbeitet, mit dem der Handlungsbedarf zur Novellierung des LWoFG umgesetzt wird. Die Evaluation sowie die Umsetzung der hieraus erarbeiteten Vorschläge sind mit dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes abgeschlossen. § 35 konnte deshalb aufgehoben werden.

Zu § 35 (neu)

Im Zuge der Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich der sozialen Wohnraumförderung auf der Grundlage von Artikel 104d GG ist der Bund bestrebt, den Ländern umfangreiche Vorgaben für eine Inanspruchnahme dieser Finanzhilfen zu machen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass künftige Verwaltungsvereinbarungen in Teilen nicht mit den Bestimmungen des LWoFG vereinbar sein werden.

Um die Finanzhilfen des Bundes in vollem Umfang in Anspruch nehmen zu können, empfiehlt es sich, eine Regelung im Gesetz aufzunehmen, dass in solchen Fällen von den Bestimmungen des LWoFG abgewichen werden kann. In § 35 LWoFG (neu) wird deshalb geregelt, dass die Landesregierung für die Inanspruchnahme von Finanzhilfen des Bundes von den Bestimmungen des LWoFG abweichen kann.

Zu Artikel 2

Die auf der Grundlage des bisherigen § 30 Absatz 5 Satz 8 erlassene 2. Einkommensfeststellungsverordnung vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 363) wird aufgehoben. Auf die Begründung zu § 30 Absatz 5 wird verwiesen.

Zu Artikel 3

Bei den Änderungen in Artikel 3 handelt es sich hauptsächlich um redaktionelle Folgeänderungen zur Ergänzung des § 10 Absatz 2 Satz 1 LWoFG und zur Neufassung der §§ 17, 18, 20 und 21 LWoFG. Das Einvernehmen der L-Bank ist zu allen Maßnahmen der Gemeinden nach § 18 Absatz 1 Satz 2 LWoFG erforderlich, auch soweit sie neu gefasst werden.

Neu aufgenommen wird in § 2 Nummer 2 Buchstabe j die Zuständigkeit der L-Bank für die Erfassung der Objektdaten in die elektronische Wohnungsbindungskartei. Die Zuständigkeit ergibt sich aus der Sachnähe der L-Bank in ihrer Eigenschaft als Bewilligungsstelle der Förderungen. Die Objektdaten umfassen die Angaben zum Förderobjekt, zum Förderempfänger, zur Förderung, zu den Belegungs- und Mietbindungen (als Bestandteile der Förderung) sowie das Ende

der Belegungs- und Mietbindungen. Die Erfassung bezieht sich auf den Neube-  
stand, also die Objektdaten von Förderungen nach Inbetriebnahme der elektroni-  
schen Wohnungsbindungskartei sowie den Altbestand, also die Objektdaten von  
im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der elektronischen Wohnungsbindungskartei  
bereits gewährten Förderungen.

Zu Artikel 4

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.



## Baden-Württemberg

NORMENKONTROLLRAT BADEN-WÜRTTEMBERG

16. Dezember 2019

## Stellungnahme des Normenkontrollrats Baden-Württemberg gemäß Nr. 6.1 VwV NKR BW

### Gesetz zur Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetzes

NKR-Nummer 169/19, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens geprüft.

#### I. Zusammenfassung

<b>Bürgerinnen und Bürger</b>	
Jährlicher Zeitaufwand	820 Stunden
Jährlicher Sachaufwand	-1.100 Euro

<b>Wirtschaft</b>	
Jährlicher Erfüllungsaufwand	-3.100 Euro
darunter Bürokratiekosten	-3.100 Euro

<b>Verwaltung (Land/Kommunen)</b>	
Jährlicher Erfüllungsaufwand	1.236.400 Euro

#### II. Im Einzelnen

Mit dem Regelungsvorhaben wird die Rechtsgrundlage für die Einführung eines landesweiten einheitlichen EDV-Verfahrens geschaffen, das dazu dient, eine elektronische Wohnungsbindungskartei einzurichten, um Belegungs- und Mietbindungen zu speichern und überwachen zu können. Es werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Digitalisierung dieses Verfahrens geregelt. Zudem werden neue Fördertatbestände zum Bau von Mitarbeiterwohnungen und zum Erwerb von Belegungsrechten im Bestand geschaffen.

##### II.1. Erfüllungsaufwand

###### II.1.1. Bürgerinnen und Bürger

Durch die Einführung der neuen Fördertatbestände beim Bau von Mietwohnungen sowie Belegungsrechten im Bestand erwerben zu können, werden Bürgerinnen und Bürger jährlich mit einem Zeitaufwand in Höhe 820 Stunden mehr belastet. Der jährliche Sachaufwand reduziert sich um 1.080 Euro.

**Bau von Mietwohnraum**

Um den Bau von Mietwohnraum für wohnberechtigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern, wird ein neuer Fördertatbestand geschaffen. Für diesen Fördertatbestand steht jährlich ein Fördervolumen im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms von 3 Mio. Euro zur Verfügung. Es wird mit 40 Anträgen pro Jahr gerechnet, von denen erfahrungsgemäß 30 % auf private Antragssteller und damit Bürgerinnen und Bürger entfallen und 70% auf Antragssteller aus der Wirtschaft. Pro Antrag ist beim Bürger mit einem Zeitaufwand von rund einer Stunde zu rechnen, so dass insgesamt mit 12 Stunden Zeitaufwand jährlich zu kalkulieren ist.

**Erwerb von Belegungsrechten im Bestand**

Für den Erwerb von Belegungsrechten im Bestand wird ein neuer Fördertatbestand geschaffen. Dies wird voraussichtlich ein Fördervolumen in Höhe von 500.000 Euro jährlich beanspruchen. Aus Erfahrungen des Wirtschaftsministeriums ist von 100 Fällen jährlich auszugehen, wovon als Antragssteller und Vermieter wiederum 30 % Bürgerinnen und Bürger und 70 % die Wirtschaft betreffen. Auf Seiten der Mieter sind grundsätzlich nur Bürgerinnen und Bürger betroffen. Sowohl für die Antragsstellung als auch für den Nachweis der Einkommensminderung werden jeweils 20 Minuten Zeitaufwand pro Fall angesetzt. Insgesamt entsteht damit ein Zeitaufwand von 44 Stunden jährlich.

**Antrag**

Um für den Antrag die Berechnung des Jahreseinkommens bezüglich des Entlastungsbetrags und der Unterhaltsverpflichtung anzupassen, entsteht bei Bürgerinnen und Bürgern ein zeitlicher Mehraufwand von 10 Minuten pro Antrag. Bezüglich der Anzahl von Wohnberechtigungsscheinen von jährlich 23.822 Anträgen sind nach den Erfahrungen des Wirtschaftsministeriums 20 Prozent der Antragstellerinnen und Antragsteller unterhaltspflichtig bzw.- berechtigt. Bei 4.764 Fällen mit einem Mehraufwand von 10 Minuten entsteht damit ein Gesamtzeitaufwand von 794 Stunde für diese Änderung.

**Elektronische Mitteilungen und Anzeigen**

Durch die Einführung des elektronischen Mitteilungs- und Anzeigeverfahren wird sich bei den Bürgerinnen und Bürgern sowie Unternehmern als Vermieterin/Vermieter einer gebundenen Mietwohnung oder als Eigentümerin/Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnung der bisherige Erfüllungsaufwand für die Mitteilung und Anzeige hinsichtlich des Freiwerdens und der Bezugsfertigkeit von gebundenem Wohnraum (Neufälle) bzw. beim Freiwerden einer gebundenen Mietwohnung (Altfälle) reduzieren. Statt wie bisher nur schriftlich, ist zukünftig auch die elektronische Anzeige möglich. Basierend auf Erfahrungswerten der Vorjahre ist jährlich von 2.815 Neufällen und 4.750 Altfällen auszugehen. Außerdem werden erfahrungsgemäß nur 80 % von der Möglichkeit der digitalen Meldung Gebrauch machen. Dabei entfallen wieder 30 % aller Fälle auf private Vermieter. Die Zeitersparnis wird mit 1 Minute pro Fall angenommen. Die Gesamtzeiterparnis beträgt daher 30 Stunden. Die Kostenersparnis aufgrund der eingesparten Portokosten beträgt 1.080 Euro. Diese Einsparung basiert auf der Einschätzung, dass nur in 60 % der Fälle Porto bisher angefallen ist.

**II.1.2. Wirtschaft**

Die vorliegende Regelung führt bei der Wirtschaft zu einer jährlichen Reduzierung des Erfüllungsaufwands von 3.122 Euro. Dieser gliedert sich in Sachkosten in Höhe von -2.520 Euro und Personalkosten i.H.v. -602 Euro auf.

**Bau von Mietwohnraum**

Durch die Möglichkeit, Mitarbeiterwohnungen fördern zu können, ist auf Seiten der Wirtschaft als Vermieter mit jährlich 28 neuen Anträgen zu rechnen. Für die Wirtschaft als Antragsteller ist damit mit einem Erfüllungsaufwand von rund 400 Euro jährlich zu rechnen. Dabei geht

man pro Fall von einem Zeitaufwand von einer halben Stunde und durchschnittlichen Lohnkosten im Baugewerbe aus.

#### **Erwerb von Belegungsrechten im Bestand**

In 70 von den jährlich 100 Neuanträgen zum Erwerb von Belegungsrechten im Bestand ist die Wirtschaft als Vermieter betroffen. Hierbei ist von einem Erfüllungsaufwand von 1.000 Euro auszugehen. Dabei wird pro Fall von einem Zeitaufwand von 30 Minuten und einem durchschnittlichen Stundensatz im Baugewerbe ausgegangen.

#### **Elektronische Mitteilungen und Anzeigen**

Durch die Einführung des elektronischen Mitteilungs- und Anzeigeverfahrens wird sich der bisherige Erfüllungsaufwand für die Mitteilungen und Anzeigen hinsichtlich des Freiwerdens und der Bezugsfertigkeit von gebundenem Wohnraum (Neufälle) bzw. beim Freiwerden einer gebundenen Mietwohnung (Altfälle) reduzieren. Statt wie bisher nur schriftlich, ist zukünftig auch die elektronische Anzeige möglich. Basierend auf Erfahrungswerten der Vorjahre ist jährlich von 2.815 Neufällen und 4.750 Altfällen auszugehen. Außerdem werden erfahrungsgemäß nur 80 % von der Möglichkeit der digitalen Meldung Gebrauch machen. Dabei entfallen wieder 70 % aller Fälle auf Vermieter aus der Wirtschaft. Die Zeitersparnis wird mit 1 Minute pro Fall angenommen. Die Ersparnis beträgt daher bei 71 Stunden und einem durchschnittlichen Stundensatz im Baugewerbe 2.002 Euro. Die Kostenersparnis aufgrund der eingesparten Portokosten beträgt 2.520 Euro. Diese Einsparung basiert auf der Einschätzung, dass nur in 60 % der Fälle Porto angefallen ist. Insgesamt tritt damit eine Ersparnis von 4.522 Euro ein.

#### **II.1.3. Verwaltung (Land/Kommunen)**

Die vorliegende Regelung führt bei der Verwaltung zu einem Erfüllungsaufwand in Form von Sachkosten von rund 1.236.400 Euro jährlich.

#### **Förderung von Mitarbeiterwohnungen**

Die Wohnraumförderstellen werden neue Anträge auf Förderung von Mitarbeiterwohnungen entgegennehmen und überprüfen. Dies wird bei den erfahrungsgemäß zu erwartenden 40 Anträgen im Jahr zu einem Zeitaufwand von rund einer Stunde und Personalkosten des gehobenen Dienstes zu einem jährlichen Erfüllungsaufwand von 1.700 Euro führen. Hinzu kommen Kosten i.H.v. 8.600 Euro pro Fall für die Bearbeitung und Auszahlung des Förderantrags durch die L-Bank. Insgesamt beträgt der Erfüllungsaufwand dieses Fördertatbestands damit jährlich 345.700 Euro.

#### **Erwerb von Belegungsrechten im Bestand**

Die L-Bank bearbeitet die Anträge aufgrund des neuen Fördertatbestands, Belegungsrechten im Bestand erwerben zu können. Dies kostet pro Fall 8.600 Euro. Darüber hinaus fällt bei den Gemeinden zur Prüfung, ob der Antragssteller wohnberechtigt ist, ein Zeitaufwand von 10 Minuten pro Fall an. Unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Stundensatzes für einen gehobenen Dienst ist daher von 700 Euro Erfüllungsaufwand auszugehen. In Summe entsteht damit eine Mehrbelastung bei der Verwaltung in Höhe von 860.700 Euro jährlich.

#### **Einrichtung der elektronischen Wohnungsbindungskartei**

Die landesweite, elektronische Wohnungsbindungskartei einzurichten, löst beim Land einen einmaligen Umstellungsaufwand aus. Er besteht in Zeitaufwand und Kosten, insbesondere der Programmierung samt Verfahren, Schnittstellen und Schulungen sowie der Übertragung der Daten der Altbestände in die elektronische Wohnungsbindungskartei. Darüber hinaus ist mit jährlichen Kosten für den laufenden Betrieb dieser Plattform zu rechnen. Allerdings sind diese Kosten derzeit nicht seriös abschätzbar oder ermittelbar, so dass diese aktuell nicht beziffert werden können und daher nicht in den Erfüllungsaufwand eingerechnet werden.

Im Gegenzug ergeben sich mittel- und langfristig voraussichtlich nennenswerte Entlastungen durch die Vorteile einer zentralen Datenverwaltung, die Behördenumfragen zu Einzeldaten und zum Gesamtbestand künftig erübrigt und die die Überwachung der Bindungen sowie des zweckentsprechenden Mitteleinsatzes erleichtert.

### **Erhebung von Geldleistungen**

Die verpflichtende Erhebung von Geldleistungen wird zu einer Mehrbelastung für die Gemeinden führen. Für alle aufgedeckten Verstöße sind Geldleistungen zu erheben, was den Erlass entsprechender Bescheide, die Überwachung des Eingangs der Geldleistungen sowie gegebenenfalls die Vollstreckung sowie die Bearbeitung von Widerspruchsverfahren notwendig macht. Die Fallzahlen können anhand der Erfahrungswerte mit 30 Fällen pro Jahr angesetzt werden. Dies ist mit 24 Stunden pro Fall und einem durchschnittlichen Stundensatz für den gehobenen Dienst insgesamt daher mit einem Erfüllungsaufwand von 30.000 Euro zu veranschlagen.

### **II.3. Nachhaltigkeitscheck**

Mit der Änderung des Landeswohnraumfördergesetzes soll der soziale Wohnungsbau gestärkt werden. Er ist ein wichtiges und originär landesrechtliches Element zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum. Auf diese Weise wird insbesondere Familien, Alleinerziehenden, Menschen mit Behinderungen, armutsgefährdeten und älteren Menschen eine gerechte Teilhabe an diesem knappen Gut und damit lebenswerte Wohnbedingungen ermöglicht.

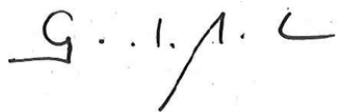
### **III. Votum**

Das Ressort hat die Auswirkungen des Regelungsvorhabens detailliert und nachvollziehbar dargestellt. Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg erhebt im Rahmen seines Regierungsauftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Regelungsfolgen.

Es ist vorgesehen, Alt- und Neufällen bei der Festlegung der Einkommensgrenze gleich zu behandeln. Dadurch entfällt das bisher sehr aufwändige Ordnungsverfahren. Es wird eine gesetzliche Auffangregelung zur höchstzulässigen Miete für Altfälle geschaffen, die ansonsten jeweils durch Einzelsatzungen der Gemeinden festgelegt werden müsste.

Durch die Einführung einer landesweit einheitlichen elektronischen Wohnungsbindungskartei wird das aufwändige Verfahren der Kommunen ersetzt, vor Ort eine Wohnungsbindungskartei führen zu müssen. Im Anschluss an den einmaligen Zeit- und Personalaufwand, der durch die Einrichtung der IT-Plattform anfällt sowie den Aufwand, die Altbestände in die elektronische Datei zu übertragen, wird es mittel und langfristig voraussichtlich nennenswerte Entlastungen geben.

Es ist anzunehmen, dass der Aufwand durch die Einführung der elektronischen Wohnungsbindungskartei mittel- und langfristig durch Effektivitätsgewinne bei der Prozessoptimierung und beim Verwaltungsvollzug kompensiert werden wird. Der Normenkontrollrat geht daher langfristig von Einsparungen sowohl auf Landes- als auch insbesondere auf Kommunalebene aus. Zum aktuellen Zeitpunkt ist eine konkrete Schätzung des Erfüllungsaufwands jedoch nicht möglich. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hat zugesagt, im Laufe des Jahres 2020 sowohl den Aufwand als auch die Einsparungen zu schätzen und vorzulegen, damit der Erfüllungsaufwand des Gesetzes im Jahr seines Erlasses erfasst werden kann.



Dr. Gisela Meister-Scheufelen  
Vorsitzende



Rudolf Böhmler  
Berichtersteller/-in

**Verzeichnis der Abkürzungen**

VwV NKR BW Verwaltungsvorschrift für den Normenkontrollrat Baden-Württemberg



### **Ergebnisse der Anhörungen**

Die Verbändeanhörung zum Gesetzentwurf ist im Zeitraum vom 19. September 2019 bis 5. November 2019 erfolgt. Von den insgesamt 43 angehörten Verbänden, Körperschaften und Behörden haben 26 eine Stellungnahme abgegeben. Der Gesetzentwurf ist in der Anhörung auf positive Resonanz gestoßen.

#### **1. Der Gesetzentwurf wurde nach Durchführung der Anhörung in folgenden Punkten geändert:**

- **Erweiterung des Fördergrundsatzes (§ 2 Nummer 13 LWoFG)**  
Die von der Landesbeauftragten für Belange für Menschen mit Behinderungen gewünschte Erweiterung des Fördergrundsatzes in § 2 Nr. 13 um die Worte „Schaffung von barrierefreiem Wohnraum“ wird aufgenommen.
- **Aufnahme einer gesetzlichen Öffnungsklausel bei Definition Eigenkapital (§ 4 Absatz 22 LWoFG)**  
Das Diakonische Werk der evangelischen Kirche in Württemberg e. V. setzt sich für eine Öffnungsklausel beim Begriff des Eigenkapitals in § 4 Absatz 22 LWoFG ein. Eine Öffnungsklausel ist für das Förderprogramm vorgesehen und sieht vor, dass ein Darlehen trotz Rückzahlungsverpflichtung unter bestimmten Bedingungen als Eigenkapital gelten kann. Dies kann auch zum Tragen kommen, wenn aus dem Siedlungsfonds der Diakonie Darlehen an Träger der Wohlfahrtspflege zum sozialen Wohnungsbau ausgereicht werden, die den in der Öffnungsklausel des Förderprogramms näher bestimmten Bedingungen entsprechen. Aus Gründen der Rechtssicherheit und vor dem Hintergrund der strengen Bankvorschriften für die L-Bank, nach denen eine Öffnungsklausel in einem Förderprogramm nicht ausreicht, wird eine gesetzliche Grundlage für die Öffnungsklausel in § 4 Absatz 22 LWoFG normiert.
- **Klarstellung der datenschutzrechtlichen Regelung (§ 20 Absatz 1 Satz 2 LWoFG)**  
Der Landesbeauftragte für Datenschutz hat die Streichung des Wortes „erheben“ angeregt, da dies im Wort „verarbeiten“ mitenthalten ist. Dieser Anregung wurde gefolgt.
- **Begründung der Speicherfrist der Daten der Wohnungsbindungskartei (§ 20 Absatz 4 LWoFG)**  
Der Landesbeauftragte für Datenschutz hat eine Begründung der vorgesehenen Speicherfrist von zehn Jahren für die Daten der Wohnungsbindungskartei gefordert.

Die Speicherfrist ergibt sich aus der Sicherstellung des Förderzwecks, die Gesetzesbegründung zu § 20 Absatz 4 LWoFG wird insoweit ergänzt.

- **Aufnahme einer Abweichungsbefugnis in § 35 LWoFG (neu)**

Unabhängig von der Anhörung ergab sich auf Seiten des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau noch folgende Änderung:

Im Zuge der Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich der sozialen Wohnraumförderung auf der Grundlage von Artikel 104d GG ist der Bund bestrebt, den Ländern umfangreiche Vorgaben für eine Inanspruchnahme dieser Finanzhilfen zu machen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass künftige Verwaltungsvereinbarungen in Teilen nicht mit den Bestimmungen des LWoFG vereinbar sein werden.

Um die Finanzhilfen des Bundes in vollem Umfang in Anspruch nehmen zu können, empfiehlt sich eine Regelung im Gesetz aufzunehmen, dass in solchen Fällen von den Bestimmungen des LWoFG abgewichen werden kann. In § 35 LWoFG (neu) wird deshalb geregelt, dass die Landesregierung für die Inanspruchnahme von Finanzhilfen des Bundes von entgegenstehenden Vorschriften des LWoFG abweichen kann.

**2. Alle anderen Vorschläge und Einwände wurden nicht aufgegriffen, dies gilt insbesondere für:**

- **Konzentration der Förderprogramme auf barrierefreien Wohnraum (§2 LWoFG)**

Der Landesverband für Menschen mit Körper- und Mehrfachbehinderung Baden-Württemberg e. V. setzt sich für die Konzentration der Förderprogramme auf die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum ein.

Das Gesetz gibt den Rahmen für die Förderprogramme vor und muss insoweit die erforderliche Flexibilität bewahren. Konkretisierungen der Förderprogramme sind Regelungsgegenstand der Förderprogramme und nicht des Gesetzes. Im Übrigen ist die Schaffung der Barrierefreiheit bereits Bestandteil der Förderprogramme.

- **Änderung der Definition Wohnen und Haushalt (§ 4 Absatz 2 a und Absatz 16 LWoFG)**

Der Landesverband für Menschen mit Körper- und Mehrfachbehinderung Baden-Württemberg e. V. spricht sich für die Aufnahme gemeinschaftlicher Wohnformen nach dem Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz in den Anwendungsbereich des LWoFG aus.

Die Förderung solcher Wohnformen wird von einem eigenen Förderprogramm des Ministeriums für Soziales und Integration umfasst.

- **Umsetzung Förderauftrag (§ 5 LWoFG)**

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND) schlägt vor, Barrierefreiheit, energiesparendes Bauen und zusätzliche energetische Anforderungen als Soll-Vorschriften (statt Kann-Bestimmungen) bei den Fördervoraussetzungen zu verankern.

§ 5 LWoFG regelt die Umsetzung des Förderauftrags und gibt den notwendigerweise flexiblen Rahmen für die Ausgestaltung der Förderprogramme vor. Diese Flexibilität, die durch das Wort „können“ Ausdruck findet, ist beizubehalten.

- **Konkretisierungen der Sonderbindung Mitarbeiterwohnen (§ 6 Absatz 1 LWoFG)**

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmer Baden-Württemberg e. V., der Baden-Württembergische Genossenschaftsverband e. V., der Deutsche Mieterbund e. V. und der Deutsche Gewerkschaftsbund fordern Konkretisierungen zur Förderlinie Mitarbeiterwohnen.

Dies betrifft das aktuelle Förderprogramm und nicht die Schaffung der Rechtsgrundlage in § 6 Absatz 1 LWoFG.

- **Ablehnung des Erwerbs von Belegungsrechten im Bestand (§ 6 Absatz 3 Satz 2 LWoFG)**

Der Rechnungshof Baden-Württemberg, die L-Bank, der Deutsche Mieterbund e. V. und die Liga der freien Wohlfahrtspflege in Baden-Württemberg e. V. lehnen die Regelung ab, da damit kein neuer Wohnraum geschaffen wird.

Mit der Möglichkeit, Belegungsrechte im Bestand zu erwerben, wird jedoch zusätzliches Potential für die Bindungen als Sozialwohnungen geschaffen.

- **Vorschlag, das Jahreseinkommen um die Pauschbeträge nach § 33b EStG zu mindern (12 Absatz 2 LWoFG)**

Die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen schlägt in Konsequenz aus der Berücksichtigung des Entlastungsbeitrags nach § 24b EStG bei Alleinerziehenden vor, das Jahreseinkommen auch um die Pauschbeträge nach § 33b EStG (Pauschbeträge für behinderte Menschen, Hinterbliebene und Pflegepersonal) zu mindern.

Ziel des § 33b EStG ist, die Belastungen, die die persönliche Pflege eines Schwerbehinderten mit sich bringt, in angemessenem Rahmen steuerlich anzuerkennen. Pauschbeträge nach § 33b EStG zählen damit nicht wie der Entlastungsbeitrag nach § 24b EStG zum Einkommen, sondern zu den Tarifen, d. h. zu den Berechnungsvorschriften zur Einkommensteuer. Tarife geben an, wie viel Steuer auf ein zu versteuerndes Einkommen zu zahlen ist. Für das LWoFG bleiben dagegen weiter der Begriff des Einkommens (Bruttoeinkommensbegriff) und die vereinfachte Einkommensermittlung ohne Blick auf steuerliche Abzugsvorschriften maßgebend, auch um die Handbarkeit der Einkommensermittlung weiterhin zu gewährleisten. In Abwägung zwischen der Einzelfallgerechtigkeit und der Beibehaltung der vereinfachten Einkommensermittlung auf Basis des Bruttoeinkommens ist letzterem der Vorzug zu geben.

- **Ablehnung der Berücksichtigung der Unterhaltsleistung bei der Einkommensermittlung (§ 12 Absatz 3a LWoFG)**

Die L-Bank lehnt die Regelung ab, u. a. weil Unterhaltsleistungen nicht zum Einkommen gehören.

Die vorgesehene Berücksichtigung der Unterhaltsleistungen bei der Einkommensermittlung stellt die zahlenmäßig größte und praxisrelevanteste Fallgruppe bei der Einkommensermittlung dar und ist insoweit sachlich gerechtfertigt.

- **Ablehnung des Instruments der mittelbaren Belegung (§ 22 LWoFG)**

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V. lehnt das Instrument der mittelbaren Belegung ab. Der Rechnungshof lehnt die enge Ausnahmeregelung ab, wonach eine Ersatzwohnung auch dann als frei gilt, wenn sie mit einem Mieter mit Wohnberechtigungsschein belegt ist.

Das Instrument der mittelbaren Belegung hat sich in der Anwendungspraxis bewährt und ist beizubehalten. Zudem greift die vom Rechnungshof genannte Ausnahmeregelung nur, wenn an anderer Stelle neuer Wohnraum entsteht.

Der Vorschlag der Architektenkammer Baden-Württemberg, dass es wegen der guten sozialen Durchmischung wünschenswert wäre, dass in einem Neubauprojekt nicht alle Wohnungen mittelbar belegt werden können (es also eine feste Quote geben müsse), ist nachvollziehbar, wird aber wegen der Notwendigkeit, die Regelung im Einzelfall flexibel anwenden zu können, abgelehnt.

- **Ablehnung der Regelung zur Sicherung der Belegungsbindung (§ 26 LWoFG)**

Die Weiterentwicklung dieser Regelungen wird vom Baden-Württembergischen Handwerkstag, dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen u. a. wegen der abschreckenden Wirkung auf private Förderempfänger kritisch gesehen.

Die mit diesen Regelungen verbundene Stärkung des öffentlichen Interesses an der dauerhaften Sicherung der Bindungen wiegt eine etwaige abschreckende Wirkung auf, die zudem nur in den Fällen in Betracht kommen kann, in denen der Förderempfänger gegen die in seinen Förderzusagen geregelten Bindungen verstößt.

- **Schaffung einer Übergangsregelung bei Gleichbehandlung von Alt- und Neufällen bei der Einkommensermittlung (§ 30 Absatz 5 LWoFG)**

Das Regierungspräsidium Tübingen und die Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) fordern eine Übergangsregelung, da sich die neuen Einkommensgrenzen negativ auf die Objekt-/Subjektförderung auswirken könnten.

Vorzustellen ist, dass durch die zukünftige Gleichbehandlung von Alt- und Neufällen bei der Einkommensermittlung bestehende Belegungen unberührt bleiben. Die Anwendung der neuen Einkommensgrenze führt nicht zu einer Verdrängung der Mieterinnen und Mieter aus den derzeit bewohnten Sozialwohnungen. Da die Förderlinie Objekt-/Subjektförderung ausläuft und es sich nur noch um geringe Fallzahlen handelt, ist eine gesetzliche Übergangsregelung

dazu nicht erforderlich. Zudem kann, falls in Einzelfällen erforderlich, auf Erlassweg entsprechend reagiert werden.

- **Ablehnung der Abschläge in Auffangregelung in § 32 Absatz 3 LWoFG**  
Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und der Deutsche Gewerkschaftsbund lehnen die vorgesehenen Abschläge bei Berechnung der höchstzulässigen Miete in Höhe von 15 bzw. 10 Prozent als zu hoch bzw. als zu niedrig ab.

Die Abschläge stellen einen sachgerechten Ausgleich dar. Im Übrigen können die Gemeinden einen höheren Abschlag und damit eine niedrigere höchstzulässige Miete durch Satzung selbst bestimmen.

Die weiteren Stellungnahmen beinhalten insbesondere Klarstellungen, Vorschläge für die Durchführungshinweise oder betreffen direkt die jeweiligen Förderlinien des Landeswohnraumförderungsprogrammes.