



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

Leitfäden Wohnraumförderung

Sozialer Wohnungsbau –
gefördert nach dem
Schleswig-Holsteinischen
Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG)
oder individuell vereinbart

Herausgeber:

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
des Landes Schleswig-Holstein

Ansprechpartner

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

Dr. Maik Krüger

E-Mail: maik.krueger@im.landsh.de

Tel: 0431 988 3217

Investitionsbank Schleswig-Holstein

Olaf Kühl

E-Mail: olaf.kuehl@ib-sh.de

Tel: 0431 9905 3478

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE e.V.)

Dietmar Walberg

E-Mail: mail@arge-ev.de

Tel: 0431 663 69 0

Die Landesregierung im Internet:

www.landesregierung.schleswig-holstein.de

Wohnen Schleswig-Holstein im Internet:

www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/W/wohnen.html

www.ib-sh.de/swfm

www.arge-sh.de

Bitte beachten Sie auch unsere Veröffentlichungen im Newsletter „Städtebau - Bauen - Wohnen“, den Sie unter http://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/IV/Service/rss_staedtebau_bauen_wohnen/rssStaedtebau_bauen_wohnen/RSSNewsfeed_Newsletter_Staedtebau_bauen_wohnen.xml als RSS-Feed abonnieren können.

März 2018

Obwohl aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Text an einigen Stellen nur eine Form gewählt wurde, beziehen sich alle Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

Leitfäden Wohnraumförderung

Sozialer Wohnungsbau -
gefördert nach dem Schleswig-Holsteinischen
Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG)
oder individuell vereinbart

Inhaltsverzeichnis

1 Sozialer Wohnungsbau - gefördert nach SHWoFG oder individuell vereinbart.....	1
1.1 Belegungsbindungen	1
1.2 Mietbindungen	1
1.3 Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen	2
1.4 Mieterschutz	2
1.5 Qualitätsstandards	2
1.6 Kontrollrechte.....	3
1.7 Kommunale Satzungsbefugnis	4
1.8 Sanktionen.....	5
1.9 Sicherung der Bindungen bei Rechtsnachfolge	5
1.10 Beihilferecht	6
1.11 Gesamtkonzept.....	7

1 Sozialer Wohnungsbau

- gefördert nach SHWoFG oder individuell vereinbart

Thema: Aufgrund steigender Mieten fordern viele Gemeinden eine Intensivierung des sozialen Wohnungsbaus und versuchen, Investoren durch Planungsrecht, städtebauliche Verträge oder Konzeptvergaben entsprechend zu lenken. Die Investoren sehen angesichts historisch niedriger Zinsen allerdings immer häufiger eine Alternative im frei finanzierten Wohnungsbau bei gleichzeitiger vertraglicher Verpflichtung gegenüber der Gemeinde, die Zweck- und Mietbindungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechend einzuhalten. Für die Kommunen stellt sich die Frage, ob sie sich auf dieses Angebot einlassen oder – soweit möglich – auf der gesetzlich ausgestalteten Wohnraumförderung bestehen sollen. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration hat daher in Zusammenarbeit mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein folgende Übersicht erstellt, die die Unterschiede in den jeweiligen Regelungen skizziert:

Gegenüberstellung:

	SHWoFG-Förderung	individuell vereinbart
1.1 Belegungsbindungen	<p>Wohnraum steht grundsätzlich nur Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) zur Verfügung.</p> <p>Alternativ: Besetzung oder Benennung durch Kommune</p> <p>Dauer der Belegungsbindung: 20 oder 35 Jahre</p>	Durch Vertrag entsprechend gestaltbar
1.2 Mietbindungen	Die höchstzulässige Miete (Beilligungsmiete) richtet sich nach den Regionalstufen im Land, die Erhöhungsmöglichkeiten sind gegenüber dem allgemeinen Mietrecht (BGB) eingeschränkt.	Durch Vertrag entsprechend gestaltbar

	SHWoFG-Förderung	individuell vereinbart
1.3 Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen	<p>Die Einhaltung und auch die Freistellung von Zweckbindungen werden im Zusammenspiel von IB.SH und Kommune durch das SHWoFG und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen landeseinheitlich bestimmt und durch die Rechtspraxis fortlaufend weiterentwickelt.</p> <p>Die IB.SH führt Stichprobenkontrollen im Bestand durch und berechnet die Höhe der Gegenleistungen für Freistellungen.</p>	<p>Im Vertrag ist zwischen Kommune und Investor zu regeln, wie Bindungen kontrolliert werden, welche Folgen die Nichteinhaltung der vereinbarten Bindungen hätte oder wie man sie ggf. auch zeitweilig aussetzen kann (Freistellung). Die zu treffenden Vereinbarungen umfassen sowohl das Vertragsmanagement und Verfahren als auch die materiellen Voraussetzungen und Rechtsfolgen.</p>
1.4 Mieterschutz	<p>Der Mieter hat Anspruch auf Auskunft über die Mietbindungen der Förderzusage und kann sich unmittelbar auf sie berufen (§ 15 Abs. 7 SHWoFG).</p> <p>Für den Mieter nachteilige Abweichungen im Mietvertrag sind unwirksam (§ 12 Abs. 5 SHWoFG).</p>	<p>Gesetzlicher Mieterschutz nach SHWoFG greift nicht bei frei verhandelten Verträgen ohne öffentliche Förderung.</p>
1.5 Qualitätsstandards	<p>Geregelt durch Förderrichtlinien. In der Praxis umgesetzt, überprüft und weiterentwickelt durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE e.V.).</p>	<p>Keine Zuständigkeit der ARGE e.V. zur Begleitung von Vorhaben außerhalb der öffentlichen Förderung. Evtl. gesondert vereinbar, bei freien Kapazitäten und gegen Honorar.</p>

	SHWoFG-Förderung	individuell vereinbart
1.6 Kontrollrechte	<p>Kontrollrechte der IB.SH auf der Grundlage der Förderzusage (Stichprobenkontrollen und Ahndung von Verstößen, ggf. Abgabe an die Kommune).</p> <p>Gesetzliche Auskunft- und Kontrollrechte der Kommune einschließlich des Rechts, Gebäude und Wohnungen zu betreten (§ 15 Abs. 4 SHWoFG).</p> <p>Daten über den Sozialwohnungsbestand und Mietverhältnisse werden im Wohnungskataster erfasst (§ 15 Abs. 1 SHWoFG).</p>	<p>Kontrollrechte der Kommune sind im Rahmen der Vertragsgestaltung vereinbar, soweit sie die Verpflichtungen des Vermieters betreffen.</p> <p>Es gibt kein gesetzliches Recht zum Betreten der Wohnung des Mieters, um die Einhaltung der Bindungen zu kontrollieren: Die Einschränkung von Art. 13 GG (Schutz der Wohnung) kann nicht mit dem Vermieter zu Lasten des Mieters vereinbart werden.</p> <p>Es fehlt eine gesetzliche Grundlage für eine umfassende Datenbank entsprechend dem Wohnungskataster. Hilfsweise mit einzelnen Investoren vertraglich zu regeln.</p>

	SHWoFG-Förderung	individuell vereinbart
1.7 Kommunale Satzungs- befugnis	Für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf sieht das SHWoFG eine Satzungs- befugnis der Kommunen vor, die zur Begründung von Benennungsrechten im belegungsgebundenen Bestand führt (§ 2 Abs. 3 SHWoFG).	Falls die Kommune eine entsprechende Satzung erlässt, bleiben die frei verhandelten Bindungen zunächst unberücksichtigt. Die Satzung kann unmittel- bar nur Bestände erfassen, deren Belegungsbindun- gen auf der öffentlichen Förderung beruhen und damit zum Sozialwoh- nungsbestand gem. § 1 Abs. 1 SHWoFG gehören. Um für die frei verhandel- ten Bindungen ein Benen- nungsrecht zu etablieren, käme allenfalls eine vertrag- lich vereinbarte, analoge Anwendung der Satzung in Betracht.

	SHWoFG-Förderung	individuell vereinbart
1.8 Sanktionen	<p>Verstöße gegen das SHWoFG erfüllen gem. § 18 Abs. 2 SHWoFG den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit und können durch Bußgelder geahndet werden.</p> <p>Außerdem ist die Festsetzung von Geldleistungen möglich, deren Höhe in den Verwaltungsbestimmungen durch Regelsätze festgelegt ist (§ 18 Abs. 1 SHWoFG).</p> <p>Die IB.SH greift ihrerseits auf das Instrument der Vertragsstrafe zurück, die für bestimmte Förderjahrgänge vereinbart wurde.</p>	<p>Verstöße sind nicht öffentlichrechtlich zu ahnden.</p> <p>Die Vereinbarung von Vertragsstrafen ist dagegen möglich. Regelungen zu Vertragsstrafen sind interessengerecht und sachlich ausgewogen auszugestalten, insbesondere im Falle der Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Gem. § 307 BGB kann eine Vertragsstrafenklausel unwirksam sein, wenn die Strafe unverhältnismäßig hoch, unangemessen oder intransparent ist.</p>
1.9 Sicherung der Bindungen bei Rechtsnachfolge	<p>Die Regelungen der Förderzusage wirken aufgrund Gesetz auch gegenüber einem Rechtsnachfolger (§ 5 Abs. 2 SHWoFG). Ein gutgläubiger Erwerb, der zum Erlöschen der Bindungen führt, ist nicht möglich.</p> <p>Zusätzlich kann insbesondere bei Tilgung des Darlehens und der Grundschuld das Belegungsrecht/ Besetzungsrecht durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.</p>	<p>Schuldrechtlich zu regeln: Verpflichtung zur Übertragung der Bindungen auf den Rechtsnachfolger.</p> <p>Dinglich zu regeln: Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur Absicherung des Besetzungsrechtes im Grundbuch ist möglich.</p>

	SHWoFG-Förderung	individuell vereinbart
1.10 Beihilferecht	<p>Beihilfen zugunsten der sozialen Wohnraumförderung sind aufgrund des Freistellungsbeschlusses der EU-Kommission vom 20.12.2011 zulässig. Eine Überkompensation wird aufgrund des Regelwerkes der sozialen Wohnraumförderung und der Berechnungen der IB.SH zur Förderhöhe vermieden.</p>	<p>Auch hier gilt im Grundsatz die beihilferechtliche Zulässigkeit gem. Freistellungsbeschluss. Eine Überkompensation wäre durch individuelle Anpassung der Förderung auszuschließen. Angesichts der Komplexität des Beihilferechtes empfiehlt es sich, die Einhaltung der formellen und materiellen Voraussetzungen des Freistellungsbeschlusses durch eine entsprechende rechtliche Expertise absichern zu lassen. Die Förderung ist für den Bericht der Bundesregierung über die Umsetzung des DAWI-Beschlusses, der im zweijährigen Turnus erscheint, zu erfassen und an das Land SH zu melden.</p>

	SHWoFG-Förderung	individuell vereinbart
1.11 Gesamtkonzept	Die Förderbestimmungen und Einkommensgrenzen sowie die Zuständigkeiten in bautechnischen, verwaltungstechnischen und finanziellen Fragen sind in der sozialen Wohnraumförderung aufeinander abgestimmt. Das System ist eingespielt und wird fortlaufend weiter entwickelt.	Auch bei individueller Vereinbarung der Zweckbindungen sollte ein stimmiges Gesamtkonzept angestrebt werden, damit die Zielgruppe angemessen versorgt wird. So sollte gewährleistet sein, dass förderfähige Baustandards und die finanzielle Leistungskraft der Wohnungssuchen den zueinander passen. Für die Beratung und Überprüfung der Fördermittelnehmer sind zuständige Stellen zu benennen.