


Amtliche Abkürzung: HWoFG
Ausfertigungsdatum: 13.12.2012
Gültig ab: 01.01.2013
Gültig bis: 31.12.2022
Dokumenttyp: Gesetz
Quelle: 
Fundstelle: GVBl. 2012, 600
Gliederungs-Nr: 362-71

Hessisches Wohnraumfördergesetz
(HWoFG)

Vom 13. Dezember 2012^{*)}

Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 22.12.2020 bis 31.12.2022

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 941)

Fußnoten

*) Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600)

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Titel	Gültig ab
Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWoFG) vom 13. Dezember 2012	01.01.2013 bis 31.12.2022
Inhaltsverzeichnis	01.01.2013 bis 31.12.2022
Erster Teil - Allgemeine Vorschriften	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 1 - Regelungsbereich	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 2 - Ziele und Zielgruppe	10.12.2014 bis 31.12.2022
§ 3 - Durchführung der Aufgaben	10.12.2014 bis 31.12.2022
§ 4 - Begriffsbestimmungen	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 5 - Einkommensgrenzen	10.12.2014 bis 31.12.2022
§ 6 - Maßgebendes Einkommen	01.01.2013 bis 31.12.2022

Titel	Gültig ab
§ 7 - Einkommensermittlung	02.07.2020 bis 31.12.2022
Zweiter Teil - Förderung	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 8 - Fördergrundsätze	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 9 - Fördergegenstände und Gegenleistung	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 10 - Förderinstrumente	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 11 - Antragsverfahren	16.05.2020 bis 31.12.2022
§ 12 - Förderzusage	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 13 - Entgeltregelung	01.01.2013 bis 31.12.2022
Dritter Teil - Bindungen und Sicherung der Zweckbestimmung	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 14 - Bindungen	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 15 - Mietbindungen	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 16 - Belegungsbindungen	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 17 - Wohnberechtigungsschein	10.12.2014 bis 31.12.2022
§ 18 - Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 19 - Dauer der Bindungen	22.12.2020 bis 31.12.2022
§ 20 - Freistellungen	10.12.2014 bis 31.12.2022
§ 21 - Sicherung der Zweckbestimmung	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 22 - Mittelbare Bindungen, Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen, sonstige Gegenleistungen	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 23 - Maßnahmen bei Verstößen, Ordnungswidrigkeiten	02.07.2020 bis 31.12.2022
§ 24 - Datenverarbeitung und Datenschutz	01.01.2013 bis 31.12.2022
Vierter Teil - Zuständigkeiten	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 25 - Zuständigkeiten	16.05.2020 bis 31.12.2022
Fünfter Teil - Übergangs- und Schlussvorschriften	01.01.2013 bis 31.12.2022
§ 26 - Fortgeltung bisherigen Rechts	02.07.2020 bis 31.12.2022
§ 27 - Ersetzung von Bundesrecht	19.09.2019 bis 31.12.2022
§ 28 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten	02.07.2020 bis 31.12.2022

Inhaltsübersicht

Erster Teil
Allgemeine Vorschriften

- § 1 Regelungsbereich
- § 2 Ziele und Zielgruppe
- § 3 Durchführung der Aufgaben
- § 4 Begriffsbestimmungen
- § 5 Einkommensgrenzen
- § 6 Maßgebendes Einkommen
- § 7 Einkommensermittlung

Zweiter Teil
Förderung

- § 8 Fördergrundsätze
- § 9 Fördergegenstände und Gegenleistung
- § 10 Förderinstrumente
- § 11 Antragsverfahren
- § 12 Förderzusage
- § 13 Entgeltregelung

Dritter Teil
Bindungen und Sicherung der
Zweckbestimmung

- § 14 Bindungen
- § 15 Mietbindungen
- § 16 Belegungsbindungen
- § 17 Wohnberechtigungsschein
- § 18 Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf
- § 19 Dauer der Bindungen
- § 20 Freistellungen
- § 21 Sicherung der Zweckbestimmung
- § 22 Mittelbare Bindungen, Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen, sonstige Gegenleistungen
- § 23 Maßnahmen bei Verstößen, Ordnungswidrigkeiten
- § 24 Datenverarbeitung und Datenschutz

Vierter Teil
Zuständigkeiten

- § 25 Zuständigkeiten

Fünfter Teil
Übergangs- und Schlussvorschriften

- § 26 Fortgeltung bisherigen Rechts
- § 27 Ersetzung von Bundesrecht
- § 28 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Erster Teil
Allgemeine Vorschriften

§ 1

Regelungsbereich

(1) Dieses Gesetz regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung) durch das Land.

(2) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

§ 2

Ziele und Zielgruppe

(1) Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind, die Bildung von Wohneigentum zu unterstützen, Mietwohnraum für Haushalte bereitzustellen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten, barrierefreie Wohnmöglichkeiten zu schaffen und zu erhalten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

(2) Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, deren Gesamteinkommen nach den §§ 6 und 7 die Einkommensgrenze nach § 5 nicht überschreitet. Das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium kann zur Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten und zur Erreichung eines besonderen Förderziels oder zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Einzelfall von den Einkommensgrenzen nach § 5 abweichen oder in besonderen Fällen davon absehen.

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

§ 3

Durchführung der Aufgaben

(1) Das Land, die Gemeinden und die Gemeindeverbände wirken bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen.

(2) Das Land soll die wohnungspolitischen Belange der Gemeinden und der Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumförderung berücksichtigen; dies gilt insbesondere, wenn diese sich an der Förderung beteiligen. Sofern ein von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband beschlossenes Wohnraumversorgungs- oder Stadtentwicklungskonzept besteht, soll dies bei der Förderung nach diesem Gesetz berücksichtigt werden.

(3) Die Gemeinden und Gemeindeverbände erfüllen die ihnen nach diesem Gesetz übertragenen Aufgaben nach Weisung im Sinne des § 4 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung und des § 4 Abs. 1 der Hessischen Landkreisordnung. Weisungen im Sinne des Satz 1 kann das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium erteilen.

(4) Das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium legt dem Landtag in dreijährigem Abstand einen Wohnraumförderbericht vor. Bei der Erstellung des Berichts erhalten die Gemeinden und Gemeindeverbände innerhalb von drei Monaten Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Stellungnahmen werden dem Landtag gemeinsam mit dem Wohnraumförderbericht vorgelegt.

§ 4

Begriffsbestimmungen

(1) Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.

(2) Wohnraum gilt als bezugsfertig, wenn den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zugemutet werden kann, ihn zu beziehen.

(3) Die Berechnung der Wohnfläche einer Wohnung bestimmt sich nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.

(4) Wohnungsbau ist

1. das Schaffen von Wohnraum durch Neubau,
2. die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
3. die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird oder
4. die Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

(5) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

(6) Zum Haushalt rechnen alle Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bilden (Haushaltsangehörige). Zum Haushalt rechnen auch Personen, wenn zu erwarten ist, dass diese alsbald und auf Dauer in den Haushalt aufgenommen werden, sowie Kinder, deren Geburt aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

(7) Belegungsrechte werden als allgemeine Belegungsrechte oder Benennungsrechte durch die Förderzusage begründet.

(8) Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem Verfügungsberechtigten zu fordern, einer wohnungssuchenden Person eine Wohnung nur nach Maßgabe von § 17 zu überlassen.

(9) Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen.

(10) Verfügungsberechtigter ist, wer aufgrund eines bürgerlichen dinglichen Rechts zum Besitz des Wohnraums berechtigt ist. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.

§ 5 Einkommensgrenzen

(1) Die Grenze für das maßgebende jährliche Einkommen beträgt

1. für den Bezug von nach diesem Gesetz geförderten Mietwohnungen
 - a) für einen Einpersonenhaushalt 14 500 Euro,
 - b) für einen Zweipersonenhaushalt 22 000 Euro

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 000 Euro und

2. für die Förderung von Wohneigentum
 - a) für einen Einpersonenhaushalt 22 000 Euro,
 - b) für einen Zweipersonenhaushalt 37 000 Euro

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 7 500 Euro.

(2) Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Abs. 1 für jedes Kind um weitere 650 Euro.

(3) Bei Wohngemeinschaften, die nicht gleichzeitig Wirtschaftsgemeinschaften sind, gelten die einzelnen Mitglieder hinsichtlich der Einkommensgrenze nach Abs. 1 jeweils als Einpersonenhaushalte.

(4) Die Einkommensgrenzen nach Abs. 1 erhöhen oder verringern sich am 1. Januar 2014 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland auf den der Veränderung vorausgehenden Monat Juni gegenüber dem Index des der letzten Veränderung vorausgehenden Monats Juni verändert hat. Die veränderte Einkommensgrenze wird durch das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt gemacht.

(5) Das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung von den nach Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 Satz 1 festgelegten Einkommensgrenzen abweichende

Einkommengrenzen für Haushalte zu bestimmen, die die Einkommengrenze überschreiten und nach den örtlichen und regionalen Verhältnissen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben.

§ 6

Maßgebendes Einkommen

(1) Maßgebendes jährliches Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Gesamteinkommen des Haushalts ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen nach den folgenden Regelungen zu Einkommen und Einkommensermittlung. Dabei sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragsstellung nach den §§ 11 oder 17 maßgeblich.

(2) Jahreseinkommen im Sinne des Abs. 1 Satz 2 ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes jeder Person, die zum Haushalt gehört. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkommensarten und mit negativen Einkünften des zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig. Zum Jahreseinkommen gehören auch

1. der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen (§ 19 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes),
2. die Bezüge, die von nicht zum Haushalt rechnenden Personen gewährt werden (§ 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes),
3. die den Besteuerungsanteil übersteigenden Teile von Leibrenten (§ 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a Doppelbuchst. aa des Einkommensteuergesetzes) sowie die den Ertragsanteil übersteigenden Teile von Leibrenten (§ 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a Doppelbuchst. bb des Einkommensteuergesetzes),
4. das Arbeitslosengeld (§ 32b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a des Einkommensteuergesetzes),
5. die ausländischen Einkünfte (§ 32b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Einkommensteuergesetzes),
6. der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn (§ 40a des Einkommensteuergesetzes),

in den Fällen der Nr. 2 und 4 bis 6 abzüglich einer Pauschale von je 200 Euro für Aufwendungen zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung der steuerfreien Einnahmen.

(3) Zum Jahreseinkommen zählen nicht die Einkünfte einer zu betreuenden Person, die hilflos im Sinne des § 33b Abs. 6 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes ist.

§ 7

Einkommensermittlung

(1) Als Jahreseinkommen im Sinne des § 6 ist regelmäßig das Jahreseinkommen des vorausgegangenen Kalenderjahres zugrunde zu legen. Hierzu ist in der Regel vom letzten Einkommensteuerbescheid, Vorauszahlungsbescheid oder von der letzten Einkommensteuererklärung auszugehen. Entsprechen die Einkommensverhältnisse nach Satz 1 im Zeitpunkt der Antragsstellung nach den §§ 11 oder 17 nicht nur vorübergehend nicht mehr den tatsächlichen oder den innerhalb von zwölf Monaten zu erwartenden Einkommensverhältnissen, so sind die aktuellen oder die zu erwartenden Einkommensverhältnisse durch Hochrechnung auf ein Jahreseinkommen in die Einkommensermittlung einzubeziehen.

Einkommensveränderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

(2) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach Abs. 1 und § 6 ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von je zehn Prozent für die Leistung von

1. Steuern vom Einkommen,
2. Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung und
3. Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

vorgenommen.

Satz 1 Nr. 3 gilt auch, wenn laufende Beiträge an öffentliche oder private Versicherungen oder an ähnliche Einrichtungen mit entsprechender Zweckbestimmung geleistet werden. Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 finden entsprechend Anwendung, wenn die Beiträge zugunsten einer zum Haushalt rechnenden Person geleistet werden, die selbst keinen pauschalen Abzug geltend machen kann. Der pauschale Abzug ist jeweils nur einmal zulässig. Der pauschale Abzug für die Entrichtung von Beiträgen nach Satz 1 Nr. 2 und 3 wird nicht gewährt, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine andere Sicherung besteht, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden.

(3) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens sind folgende Beträge abzusetzen:

1. 4 000 Euro für jede haushaltsangehörige Person mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50,
2. 4 000 Euro bei jungen Ehepaaren sowie jungen Lebenspartnern, bei denen keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum fünften Jahr nach der Eheschließung oder der Begründung der Lebenspartnerschaft,
3. bis zu 3 000 Euro, soweit ein zum Haushalt rechnendes Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 des Einkommensteuergesetzes eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat,
4. bis zu 4 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist,
5. bis zu 8 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine nicht zum Haushalt rechnende frühere oder dauernd getrennt lebende Ehegattin oder Lebenspartnerin oder einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner,
6. bis zu 4 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person,
7. 1 000 Euro für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Einkommensteuergesetz oder dem Bundeskindergeldgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2009 (BGBl. I S. 142, 3177), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1055), oder eine Leistung im Sinne des § 65 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes oder des § 4 Abs. 1

des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird, wenn die antragsberechtigte Person allein mit Kindern zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist.

(4) Höhere Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer Unterhaltsvereinbarung, einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt.

Zweiter Teil Förderung

§ 8 Fördergrundsätze

(1) Bei der Förderung sollen

1. die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse,
2. die besonderen Anforderungen des zu unterstützenden Personenkreises,
3. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
4. die Anforderungen an barrierefreies und barrierearmes Bauen und Wohnen,
5. der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie der Einsatz ressourcenschonender und energieeffizienter Bauweisen,
6. die Verbesserung der Wohnqualität,
7. das genossenschaftliche Wohnen,
8. die Nachfrageentwicklung nach neuen, insbesondere nach generationenübergreifenden und mit der gesundheitlichen Versorgung in Zusammenhang stehenden Wohnformen und
9. kommunale integrierte Wohnraum- und Stadtentwicklungskonzepte

berücksichtigt werden.

(2) Nicht gerechtfertigte Wohnkostenentlastungen (Fehlsubventionierungen) sollen vermieden werden. Bei deren Ermittlung und Vermeidung sollen Aufwand und Nutzen in einem angemessenen Verhältnis stehen.

(3) Die soziale Wohnraumförderung ist eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse. Die Förderung wird für einen angemessenen Zeitraum festgelegt und erfolgt in einem offenen, transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren. Sie muss dem Förderzweck angemessen sein.

§ 9

Fördergegenstände und Gegenleistung

(1) Gegenstände der Förderung sind

1. der Wohnungsbau,
2. die Modernisierung von Wohnraum,
3. der Erwerb bestehenden Wohnraums,
4. Baumaßnahmen zur Schaffung von Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur,
5. investive und soziale Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Erhaltung oder Schaffung stabiler Quartiersstrukturen,
6. der Erwerb von Belegungsrechten und
7. Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum an die demografische Entwicklung.

(2) Instandsetzungen in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen können gefördert werden.

(3) Bei einer Förderung, die nicht das selbst genutzte Wohneigentum betrifft, hat der Förderempfänger für den daraus erlangten wirtschaftlichen Nutzen eine Gegenleistung zu erbringen. Die Gegenleistung kann bestehen aus

1. Belegungs- und Mietbindungen an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder anderen gleichwertigen Wohnungen (mittelbare Belegung),
2. Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen oder
3. sonstigen Gegenleistungen, die den Zielen dieses Gesetzes entsprechen.

§ 10

Förderinstrumente

Die Förderung erfolgt durch

1. die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen zur nachrangigen Finanzierung oder Zuschüssen sowie
2. die Übernahme von Bürgschaften.

§ 11

Antragsverfahren

Für die Beratung von antragsstellenden Personen, die Entgegennahme von Antragsunterlagen sowie die Vorprüfung von Anträgen im Rahmen dieses Gesetzes sind die kreisfreien Städte und die Sonderstatus-Städte nach § 4a der Hessischen Gemeindeordnung, im Übrigen die Landkreise zuständig, in denen sich der Fördergegenstand befindet. Sie wirken auf die Stellung förderfähiger Anträge hin. Nach der Vorprüfung sind die Anträge an die Bewilligungsstelle weiterzuleiten.

§ 12 Förderzusage

- (1) Fördermittel werden auf Antrag durch eine Förderzusage von der Bewilligungsstelle bewilligt. Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag und bedarf der Schriftform.
- (2) In der Förderzusage sind Regelungen über die konkrete Zweckbestimmung sowie über Art und Höhe der Förderung zu treffen. In die Förderzusage können weitere für den jeweiligen Förderzweck erforderliche Bestimmungen aufgenommen werden.
- (3) Die sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen des Förderempfängers gehen im Fall eines Eigentumswechsels des geförderten Objekts auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.

§ 13 Entgeltregelung

- (1) Die Bewilligungsstelle erhebt für die Entscheidung über die Förderzusage ein Entgelt in Höhe von bis zu 2,5 Prozent des zu bewilligenden Darlehensbetrages oder des zu bewilligenden Zuschusses abhängig vom Verwaltungsaufwand. Für die Übernahme von Bürgschaften erhebt sie ein Entgelt in Höhe von bis zu 2,5 Prozent des zu verbürgenden Darlehensbetrages.
- (2) Für die Verwaltung der Förderdarlehen kann ein Entgelt in Höhe von bis zu einem Prozent des Darlehensbetrages je Jahr abhängig vom Verwaltungsaufwand von der Bewilligungsstelle verlangt werden.
- (3) Die Höhe des Entgelts wird in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ministerium festgelegt.
- (4) Die Abs. 1 bis 3 gelten entsprechend, wenn das Entgelt als Bestandteil des Zinssatzes erhoben wird.

Dritter Teil Bindungen und Sicherung der Zweckbestimmung

§ 14 Bindungen

Mit der Förderzusage werden Bindungen in Form von Mietpreis- und Belegungsbindungen an dem geförderten Wohnraum begründet.

§ 15 Mietbindungen

(1) Der Verfügungsberechtigte darf Wohnraum nicht gegen eine höhere als die in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete vermieten. Er darf zusätzlich eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen. Sonstige Nebenleistungen oder einmalige Zahlungen dürfen nicht verlangt werden. Dies gilt nicht für Genossenschaftsanteile.

(2) Die Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung sind im Mietvertrag anzugeben. Die Mieterin oder der Mieter kann sich gegenüber dem Verfügungsberechtigten auf diese Bestimmungen berufen. Hierzu haben ihm der Verfügungsberechtigte oder die zuständige Stelle die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(3) Der Verfügungsberechtigte kann die Miete bis zur höchstzulässigen Miete nach Maßgabe der Förderzusage und den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen.

§ 16 Belegungsbindungen

Sofern mit der Förderung des Wohnraums Belegungsbindungen begründet wurden, darf der Wohnraum nur wohnungssuchenden Personen zum Gebrauch überlassen werden, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein nach § 17 oder einer Benennung nach § 18 ergibt.

§ 17 Wohnberechtigungsschein

(1) Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag für die Dauer eines Jahres erteilt. Sofern keine wesentlichen Einkommensveränderungen zu erwarten sind, kann er für die Dauer von zwei Jahren erteilt werden. Antragsberechtigt sind wohnungssuchende Personen, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Grundgesetzes aufhalten dürfen und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen.

(2) Ein allgemeiner Wohnberechtigungsschein, der nicht für eine bestimmte Wohnung oder aus besonderen Gründen nach Abs. 3 Satz 3 und Abs. 5 ausgestellt wird, kann von jeder Gemeinde in Hessen erteilt werden, wenn das Gesamteinkommen des Haushalts die jeweilige Grenze nach § 5 nicht überschreitet.

(3) Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für eine bestimmte Wohnung ist die Gemeinde zuständig, in deren Gebiet die wohnungssuchende Person Wohnraum beziehen will. Die zuständige Stelle erteilt einen Wohnberechtigungsschein, wenn das Gesamteinkommen des Haushalts die jeweilige Grenze nach § 5 nicht überschreitet. Sie kann den Wohnberechtigungsschein in Abweichung von der Einkommensgrenze erteilen, wenn

1. die wohnungssuchende Person anderen geförderten Wohnraum frei macht, dessen Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder dessen Größe die für sie angemessene Wohnungsgröße übersteigt,
2. durch das Freimachen geförderten Wohnraums dringender Wohnungsbedarf gedeckt wird oder
3. die Versagung für die wohnungssuchende Person eine besondere Härte bedeuten würde.

(4) In dem Wohnberechtigungsschein ist die für die wohnungssuchende Person angemessene Wohnungsgröße nach Raumzahl oder Wohnfläche anzugeben. Von der maßgeblichen Grenze kann im Einzelfall

1. zur Berücksichtigung
 - a) besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse einer haushaltsangehörigen Person oder
 - b) eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfs oder
2. zur Vermeidung besonderer Härten

abgewichen werden.

(5) Enthält die Förderzusage eine Zweckbindung zugunsten bestimmter Haushalte, kann die Gemeinde von dieser Zweckbindung abweichen, wenn der geförderte Wohnraum zu diesem Zeitpunkt von der jeweiligen Gruppe nicht nachgefragt wird.

(6) Ein Wohnberechtigungsschein kann trotz Einhaltung der Einkommensgrenze versagt werden, wenn er aufgrund der Besonderheiten im Einzelfall offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

(7) Ist die Inhaberin oder der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins aus einer Wohnung ausgezogen, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung deren oder dessen Haushaltsangehörigen nur nach Maßgabe der Abs. 1 bis 6 zum Gebrauch überlassen. Personen, die nach dem Tod der Inhaberin oder des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins nach § 563 Abs. 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches in das Mietverhältnis eingetreten sind, dürfen die Wohnung auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheines weiter bewohnen.

§ 18

Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Die Landesregierung wird ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine freie oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einer von der zuständigen Stelle benannten wohnungssuchenden Person zum Gebrauch überlassen darf. Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte

wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen. In der Rechtsverordnung können weitere Bestimmungen getroffen werden, nach welchen Gesichtspunkten die Benennung erfolgen soll.

§ 19 Dauer der Bindungen

(1) Die Dauer der Bindungen richtet sich nach der in der Förderzusage festgelegten Frist. Erfolgt die Förderung durch ein Darlehen und wird das Darlehen vorzeitig freiwillig zurückgezahlt, beträgt die Dauer der Bindungen nach der Rückzahlung zehn Jahre (Nachwirkungsfrist), längstens bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen.

(2) Für den Fall der Rückforderung des Förderdarlehens oder der Zuschüsse wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage bleiben die Bindungen bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen, längstens jedoch bis zum Ablauf des fünfzehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bestehen.

(3) Im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks enden die Bindungen

1. bei Darlehen zu dem in der Förderzusage bestimmten Zeitpunkt, spätestens jedoch mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die aufgrund der Darlehensforderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind,
2. bei Zuschüssen mit dem Zuschlag.

Sind die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag nicht erloschen, so gilt die Zweckbindung bis zu dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt fort.

(4) Die zuständige Stelle hat auf Antrag dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch einer wohnungssuchenden Person und der Mieterin oder dem Mieter schriftlich zu bestätigen, wie lange die Belegungs- und Mietbindungen dauern.

§ 20 Freistellungen

(1) Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen auf Antrag des Verfügungsberechtigten einzelne Wohnungen von seiner Verpflichtung nach § 16 freistellen (Einzelfreistellung), soweit

1. ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht,
2. es der Schaffung oder Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen dient,
3. es aufgrund eines überwiegenden öffentlichen Interesses oder
4. eines überwiegenden berechtigten privaten Interesses gerechtfertigt ist.

Die zuständige Stelle kann in den Fällen, in denen ein öffentliches Interesse besteht, einen angemessenen Ausgleich verlangen. In den Fällen, in denen ein überwiegend berechtigtes privates Interesse gegeben ist, soll ein angemessener Ausgleich verlangt werden. Die Ausgleichszahlungen sind an das Land abzuführen.

(2) Wohnungen bestimmter Art oder in bestimmten Gebieten können von dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium von der Verpflichtung des Verfügungsberechtigten nach § 16 freigestellt werden (Globalfreistellung). Es kann einen angemessenen Ausgleich verlangen.

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

§ 21

Sicherung der Zweckbestimmung

(1) Die Zweckbestimmung der Förderung soll neben der Festsetzung von Bindungen nach den §§ 15 und 16 durch die Eintragung von Grundpfandrechten dinglich gesichert werden.

(2) Die zuständige Stelle hat zur Sicherung der Zweckbestimmung alle nach diesem Gesetz geförderten Wohnungen laufend zu erfassen.

(3) Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens des geförderten Mietwohnraums unverzüglich anzuzeigen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer wohnungssuchenden Person überlassen hat, hat der Verfügungsberechtigte deren Namen der zuständigen Stelle schriftlich mitzuteilen und den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

(4) Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle und der Bewilligungsstelle die Veräußerung von gefördertem Wohnraum und die Begründung von Wohnungseigentum unverzüglich mitzuteilen.

(5) Der Verfügungsberechtigte sowie die Parteien des Mietvertrages sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnraum zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist; das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 8 der Verfassung des Landes Hessen) wird für diesen Zweck eingeschränkt.

§ 22

Mittelbare Bindungen, Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen, sonstige Gegenleistungen

(1) Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag des Verfügungsberechtigten Miet- und Belegungsbindungen des geförderten Wohnraums auf Ersatzwohnungen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag oder durch Verwaltungsakt übertragen, wenn der geförderte Wohnraum und der Ersatzwohnraum gleichwertig sind (mittelbare Bindungen). Die zuständige Stelle dokumentiert gegenüber der Bewilligungsstelle die Gleichwertigkeit von gefördertem Wohnraum und Ersatzwohnraum.

(2) Die zuständige Stelle kann bereits vor Erteilung der Förderzusage Miet- und Belegungsbindungen nach diesem Gesetz durch öffentlich-rechtlichen Vertrag oder durch Verwaltungsakt an freiem oder bezugsfertigem Wohnraum begründen, der als Ersatzwohnraum im Rahmen der mittelbaren Bindung anerkannt werden kann.

(3) Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag des Verfügungsberechtigten Miet- und Belegungsbindungen des geförderten Wohnraums durch eine gleichwertige Gegenleistung für die Förderung in Form von Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen oder in Form sonstiger Gegenleistungen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag oder durch Verwaltungsakt ersetzen. Die zuständige Stelle dokumentiert gegenüber der Bewilligungsstelle die Gleichwertigkeit der erbrachten Gegenleistung.

§ 23 Maßnahmen bei Verstößen, Ordnungswidrigkeiten

(1) Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte oder ein von ihm Beauftragter schuldhaft gegen die Vorschriften der §§ 15, 16 und 21 verstößt, kann die Bewilligungsstelle durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu monatlich fünf Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend. Die Geldbeträge sind an das Land abzuführen. Sie sind für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen.

(2) Wer Wohnraum entgegen der Bestimmung in der Förderzusage zweckentfremdet, hat auf Verlangen der Bewilligungsstelle die Zweckentfremdung zu beenden und die Eignung des Wohnraums auf seine Kosten wiederherzustellen.

(3) Ordnungswidrig handelt, wer

1. sich entgegen §§ 15 unzulässige Leistungen für die Überlassung von Wohnraum gewähren lässt,
2. entgegen 16 Wohnraum einer nicht berechtigten wohnungssuchenden Person überlässt,
3. entgegen § 17 Abs. 7 Satz 1 oder entgegen der entsprechenden Vorschrift in der nach § 18 Satz 1 erlassenen Rechtsverordnung eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,
4. die Veräußerung von Wohnraum oder die Begründung von Wohneigentum entgegen § 21 Abs. 4 nicht unverzüglich der zuständigen Stelle und der Bewilligungsstelle mitteilt,
5. geförderten Wohnraum ohne eine Freistellung nach § 20 Abs. 1
 - a) selbst nutzt,
 - b) mindestens sechs Monate leer stehen lässt oder
 - c) anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich verändert oder

6. entgegen § 21 Abs. 3 Satz 2 seiner Mitteilungspflicht nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt oder den Wohnberechtigungsschein nicht vorlegt.

(4) Die Ordnungswidrigkeit wird in den Fällen des Abs. 3 Nr. 1 und 5 Buchst. c mit einer Geldbuße je Verstoß und Wohnung bis zu 50 000 Euro, in den Fällen des Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 Buchst. a und b mit einer Geldbuße je Verstoß und Wohnung bis zu 10 000 Euro sowie in den Fällen des Abs. 3 Nr. 4 und 6 mit einer Geldbuße bis zu 2 500 Euro geahndet.

(5) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2146), sind die kreisfreien Städte, die Sonderstatus-Städte nach § 4a der Hessischen Gemeindeordnung und im Übrigen die Landkreise, in denen sich der Wohnraum befindet.

§ 24

Datenverarbeitung und Datenschutz

Die zuständige Stelle verarbeitet Daten über den Wohnraum, seine Nutzung und die Bindungen, den Förderempfänger und den Verfügungsberechtigten sowie die Parteien des Mietverhältnisses und die Haushaltsangehörigen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Die Bewilligungsstelle kann im Einzelfall Daten nach Satz 1 bei der zuständigen Stelle anfordern und verarbeiten.

Vierter Teil

Zuständigkeiten

§ 25

Zuständigkeiten

(1) Zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Gemeinde, in deren Gebiet sich der Wohnraum befindet. Besteht für Wohnraum ein Benennungsrecht zugunsten einer anderen Gemeinde, ist mit Ausnahme der Fälle nach § 20 Abs. 1 abweichend von Satz 1 die Gemeinde zuständige Stelle, die das Benennungsrecht ausübt. Abweichend von Satz 1 ist in den Fällen des § 20 Abs. 1 zuständige Stelle die Bewilligungsstelle nach Abs. 2, wenn sich der Wohnraum nicht im Gebiet einer kreisfreien Stadt oder einer Sonderstatus-Stadt nach § 4a Abs. 2 der Hessischen Gemeindeordnung befindet.

(2) Bewilligungsstelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Die von der Bewilligungsstelle aufgrund ihrer Zuständigkeit nach diesem Gesetz geforderten Geldleistungen werden von den Finanzämtern beigesteuert. Uneinbringliche Vollstreckungskosten (Gebühren und Auslagen) sind zu erstatten.

Fünfter Teil

Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 26

Fortgeltung bisherigen Rechts

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden auf Wohnraum Anwendung, der nach dem Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626), gefördert worden ist; Entscheidungen und Maßnahmen, die vor dem 1. Januar 2013 getroffen wurden, gelten weiter.

(2) Auf die Einkommensermittlung nach § 88d Abs. 2 Nr. 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), aufgehoben mit Wirkung vom 1. Januar 2002 durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), in der am 31. Dezember 2001 geltenden Fassung finden bei Wohnungen, die nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, die §§ 6 und 7 Anwendung.

(3) Sofern für den Bezug von gefördertem Wohnraum am 31. Dezember 2012 höhere Einkommensgrenzen als die in § 5 bestimmten gelten, sind die bisherigen zugrunde zu legen. Diese Einkommensgrenzen sind während der Laufzeit des jeweiligen Förderprogrammes nach den Regelungen des § 5 Abs. 4 fortzuschreiben.

§ 27

Ersetzung von Bundesrecht

Dieses Gesetz ersetzt nach Art. 125a Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes in seinem Geltungsbereich das Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der am 31. Dezember 2012 geltenden Fassung. Dies gilt nicht für § 28 Abs. 6 und § 32 Abs. 3 Satz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes.

§ 28

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2013 in Kraft. Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2022 außer Kraft.