



---

## Sachstand

---

### Einzelfragen zum Stand des sozialen Wohnungsbaus

**Einzelfragen zum Stand des sozialen Wohnungsbaus**

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 019/20  
Abschluss der Arbeit: 20.02.2020  
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf-, und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Einleitung</b>	5
2.	<b>Auf welchen gesetzlichen Grundlagen und nach welchen Kriterien wird der soziale Wohnungsbau von den Ländern gefördert?</b>	6
2.1.	Welche Länder stützen sich in ihren Förderprogrammen auf welche bundesgesetzlichen Regelungen und welche eigenen Regelungen haben die Länder jeweils erlassen?	6
2.2.	Welche Regelungen gelten in den Bundesländern für unterschiedliche Einkommensgruppen bzw. Berechtigtenkreise im ersten, zweiten oder dritten Förderweg?	7
2.3.	Welche maximalen Mietpreise werden in den einzelnen Ländern für Sozialwohnungen der verschiedenen Förderwege veranschlagt?	7
2.4.	In welchen Bundesländern wird die Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf bestimmte Städte oder Regionen begrenzt?	8
2.5.	Welche Länder fördern Sozialwohnungen durch Zuschüsse und welche geben die Förderung als Darlehen aus?	8
3.	<b>Welche Möglichkeiten hat der Bund, Einfluss auf die Ausgestaltung der Förderprogramme und -kriterien für den sozialen Wohnungsbau auszuüben?</b>	10
4.	<b>Auf welcher gesetzlichen Grundlage und nach welchen Kriterien regeln die Länder den Zugang zum sozialen Wohnungsbau?</b>	10
4.1.	Welche bundesgesetzlichen Regelungen gelten für Wohnungsberechtigungsscheine und welche abweichenden Regelungen haben die Länder jeweils erlassen?	11
4.2.	Welche Kriterien gelten in den einzelnen Ländern für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins?	14
4.3.	Wie viele Personen bzw. wie viele Haushalte erfüllen in den einzelnen Ländern die Kriterien für den Wohnberechtigungsschein?	17
4.4.	Wie viele Personen bzw. Haushalte haben derzeit in den Ländern jeweils Wohnberechtigungsscheine erhalten und haben damit konkreten Anspruch auf eine Sozialwohnung?	18
5.	<b>Wie hoch ist die jeweils vorgesehene Dauer der Mietpreis- und Belegungsbedingungen im Rahmen der Förderprogramme der einzelnen Länder und was sind die jeweiligen gesetzlichen Grundlagen dafür?</b>	18

- 
- 5.1. Wie haben sich die Bindungszeiträume der Landesförderprogramme in den vergangenen zehn Jahren verändert? 19
6. **Was folgt aus dem BGH-Urteil (BGH, Urteil vom 08.02.2019, Az. V ZR 176/17) für die bestehenden Regelungen zu Sozialbindungen sowie für die rechtlichen Möglichkeiten langfristiger oder unbefristeter Sozialbindungen als Bedingung für die Inanspruchnahme sozialer Wohnungsbauförderung?** 19
7. **Welche gesetzlichen Grundlagen müssten auf Bundes- oder Landesebene geändert oder geschaffen werden, um langfristige und insbesondere, um unbefristete Sozialbindungen zu ermöglichen?** 20
8. **Inwieweit und unter welchen Bedingungen könnte die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, anknüpfend an die bis zum Jahr 1990 bestehende Regelung, den Rahmen für die Sicherung unbefristeter Sozialbindungen schaffen?** 20

## 1. Einleitung

Die Verantwortung der Wohnungspolitik wird von Bund, Länder und Kommunen zu unterschiedlichen Teilen getragen. Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man allgemein den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Neben den persönlichen Voraussetzungen, die Mieter in der Regel mit dem Wohnungsberechtigungsschein nachweisen, gibt es eine höchstzulässige Miete („Kostenmiete“), wie sie im deutschen Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG<sup>1</sup>) geregelt ist. Dieses Gesetz wurde zum 1. September 2001 abgelöst durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts. Es enthält das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG<sup>2</sup>).

Im Rahmen der Föderalismusreform im Jahr 2006 hat sich der Gesetzgeber dann bewusst dafür entschieden, die Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus wegen ihres „besonderen Regionalbezuges“ den Ländern zuzuweisen.<sup>3</sup> Durch die Reform ist mit der Neufassung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes (GG) die soziale Wohnraumförderung in die ausschließliche legislative und exekutive Sachkompetenz der Länder übergegangen<sup>4</sup>. Soweit das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes nicht durch landesrechtliche Regelungen ersetzt wird, bleibt es weiterhin gültig. Darüber hinaus ist Art. 104a Abs. 4 GG (alte Fassung) gestrichen und die Wohnraumförderung auf die Länder übertragen worden. Gemäß dem neu in das Grundgesetz eingefügten Art. 143c GG und dem darauf basierenden Entflechtungsgesetz standen den Ländern für die wegfallenden Finanzhilfen für die Jahre 2007 bis 2019 Kompensationsleistungen des Bundes zu.<sup>5</sup>

Mit der Grundgesetzänderung vom 21. Februar 2019 und dem neu geschaffenen Art. 104d GG hat der Bund nun auch die Möglichkeit erhalten, ab dem Jahr 2020 den Ländern und Kommunen zweckgebunden Mittel für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

---

1 Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/wobindg/> zuletzt abgerufen am 18.02.2020.

2 Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Art. 42 Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU vom 20.11.2019 (BGBl. I S. 1626), abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/>, zuletzt abgerufen am 18.02.2020.

3 BT-Drs. 16/813, 9.

4 Kube, in: Beck'scher Onlinekommentar (BeckOK), 42. Edition, Stand: 01.12.2019, Art. 104 d GG, Rn. 1.

5 vgl. hierzu den Sachstand des Wissenschaftlichen Dienstes, Grundbuchrechtliche Sicherung von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau, WD 7 – 186/16, zuletzt aufgerufen am 18.01.2019: <https://www.bundestag.de/blob/494460/d19817aac1c70b0f84fb87f094c6c2ae/wd-7-186-16-pdf-data.pdf>.

## 2. Auf welchen gesetzlichen Grundlagen und nach welchen Kriterien wird der soziale Wohnungsbau von den Ländern gefördert?

Der soziale Wohnungsbau fällt in den Zuständigkeitsbereich der Länder, weshalb eine Einzelanalyse jedes einzelnen Bundeslandes sowohl hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen als auch der jeweiligen Förderkriterien des sozialen Wohnungsbaus vorgenommen werden muss. Im Hinblick auf den Umfang, die Vielfalt, die Unterschiedlichkeit und Regelungsdichte dieser gesetzlichen Grundlagen und einzelnen Förderprogramme lässt es sich nicht vermeiden, auf diese Förderprogramme unter Angabe der Fundstellen lediglich zu verweisen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bereits im Herbst 2019 eine umfangreiche Dokumentation zu den Wohnungsbauförderprogrammen der Länder sowie ihrer gesetzlichen Grundlagen und Besonderheiten veröffentlicht wurde.<sup>6</sup>

### 2.1. Welche Länder stützen sich in ihren Förderprogrammen auf welche bundesgesetzlichen Regelungen und welche eigenen Regelungen haben die Länder jeweils erlassen?

Die Grundlagen der sozialen Wohnraumförderung finden sich vor allem im WoFG. Es regelt im Wesentlichen die Zwecke und Ziele der künftigen Förderung; die Länder können auf dieser Grundlage ihre eigenen wohnungspolitischen Vorstellungen mit einer flexiblen Förderpraxis verbinden und die Förderung den jeweils konkreten Gegebenheiten des Landes anpassen. Das WoFG ersetzt für die Zukunft die bisherigen Rechtsgrundlagen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, wobei der bisher geförderte Bestand an Sozialwohnungen weiterhin den Vorschriften des bisherigen Bundesrechts unterliegt.<sup>7</sup>

In einer Vielzahl der Fälle haben die Länder aufgrund der ihnen im Rahmen der Föderalismusreform eingeräumten Gesetzgebungskompetenz eigene Wohnraumförderungsgesetze erlassen, die gegenüber dem Bundes-Wohnraumförderungsgesetz Geltungsvorrang haben. Dies gilt namentlich für Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen.<sup>8</sup>

Die von den Bundesländern erlassenen Regelungen auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus lassen sich unter den Punkten 4.1. und 4.2. aufgeführten Internet-Links und Verweisen entnehmen.

---

6 vgl. Dokumentation des Wissenschaftlichen Dienstes vom 15. Oktober 2019, Wohnungsbauförderprogramme des Bundes, WD 7 – 3000 – 153/19, abrufbar (Stand: 20.02.2020): <https://www.bundestag.de/resource/blob/669328/13aea56240f2cd1226dbae60ac6a1/WD-7-153-19-pdf-data.pdf> .

7 vgl. Sachstand des Wissenschaftlichen Dienstes vom 5. Januar 2017, Grundbuchrechtliche Sicherung von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau, WD 7 – 3000 – 186/16, abrufbar unter (Stand: 20.02.2020): <https://www.bundestag.de/resource/blob/494460/d19817aac1c70b0f84fb87f094c6c2ae/WD-7-186-16-pdf-data.pdf>

8 Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 14. Auflage 2019, Anhang zu § 561 BGB Rn. 4.

---

Zudem lassen sich die jeweiligen landesrechtlichen Gesetze und Verwaltungsvorschriften zu den Wohnbauförderprogrammen der vorgenannten Dokumentation des Wissenschaftlichen Dienstes zu den Wohnbauförderungsprogrammen der Länder vom 15. Oktober 2019 entnehmen.

## 2.2. Welche Regelungen gelten in den Bundesländern für unterschiedliche Einkommensgruppen bzw. Berechtigtenkreise im ersten, zweiten oder dritten Förderweg?

Eine solche Erhebung lässt sich nicht bewerkstelligen, da das Konzept des ersten, zweiten und dritten Förderweges Ländersache ist und hier die unterschiedlichsten Regelungen gelten. Zudem werden die Begriffe in den Ländern nicht deckungsgleich verwendet, so wird beispielsweise der dritte Förderweg in Berlin als zweiter Förderweg bezeichnet.

Im Hinblick auf den Umfang, die Vielfalt, die Unterschiedlichkeit und Regelungsdichte dieser gesetzlichen Grundlagen und der einzelnen Förderwege lässt es sich nicht vermeiden, lediglich auf die landesspezifischen gesetzlichen Grundlagen zu verweisen. Diese finden sich unter dem Punkt 2.5. dieser Ausarbeitung sowie in den jeweiligen Landeswohnraumförderungsgesetzen (s. Tabelle zu Punkt 4.1)

## 2.3. Welche maximalen Mietpreise werden in den einzelnen Ländern für Sozialwohnungen der verschiedenen Förderwege veranschlagt?

Wenn das WoFG auf die vermietete Wohnung Anwendung findet, so ergibt sich die höchstzulässige Miete aus der Förderzusage, § 28 WoFG des Bundes bzw. der entsprechenden Norm in den landesspezifischen Wohnraumförderungsgesetzen. Die Förderzusage ist grundsätzlich maßgeblich für Veränderungen der höchstzulässigen Miete während der Dauer der Förderung sowie für Mieterhöhungen nach durchgeführter Modernisierung. Die höchstzulässige Miete bildet dabei eine generelle Kappungsgrenze, die für den Bindungszeitraum nicht überschritten werden darf. Der Vermieter darf somit die Wohnung nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Die höchstzulässige Miete ist die Miete abzüglich der Betriebskosten, § 28 Abs. 1 S. 1 Halbsatz 2 WoFG.<sup>9</sup>

Soweit ersichtlich ist der von den verschiedenen Bundesländern für Sozialwohnungen maximal veranschlagte Mietpreis pro Förderweg nicht zu ermitteln.<sup>10</sup>

---

9 Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 14. Auflage 2019, Anhang zu § 561 BGB Rn. 9- 11.

10 Eine gute Übersicht über die zu zahlenden Mieten und Berechnungsmethoden einzelner Bundesländer findet sich aber bei: Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 14. Auflage 2019, Vorbemerkung zu §§ 557-557b BGB Rn. 24-38.

2.4. In welchen Bundesländern wird die Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf bestimmte Städte oder Regionen begrenzt?

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand begrenzt keines der Bundesländer die Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf bestimmte Städte oder Regionen. Im Zuge der Recherche sind diesbezüglich keine Unregelmäßigkeiten aufgefallen, auch aus den jeweils landesspezifisch verwendeten Rechtsvorschriften ergibt sich keine solche Beschränkung der Förderung.

2.5. Welche Länder fördern Sozialwohnungen durch Zuschüsse und welche geben die Förderung als Darlehen aus?

Hier kann bei den meisten Bundesländern keine klare Feststellung getroffen werden, da Fördermittel sowohl als Darlehen als auch (angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase bei den Banken) als Zuschuss gewährt werden. Zudem ist die Art der Förderung unter Umständen auch noch abhängig von der Art des Bauvorhabens (bspw. Neubau oder Modernisierung). In der nachfolgenden Tabelle findet sich eine Übersicht mit Hinweisen zu der jeweiligen Art der Förderung mit Verweisen auf die Internetseiten der Bundesländer, welche die verschiedenen Fördermittel näher erläutern.

Bundesland	Art der Förderung
Baden-Württemberg	Darlehen oder Zuschuss <sup>11</sup>
Bayern	Darlehen oder Zuschuss <sup>12</sup>
Berlin	Darlehen <sup>13</sup>
Brandenburg	Darlehen oder Zuschuss, abhängig von der Art des Bauvorhabens <sup>14</sup>
Bremen	Darlehen <sup>15</sup>

11 vgl. <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnungsbau/wohnraumfoerderung/mietwohnraumfoerderung/> (Letzter Abruf 18.02.2020).

12 <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/> (Letzter Abruf 18.02.2020).

13 <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/> (Letzter Abruf 18.02.2020).

14 <https://www.ilb.de/de/wohnungsbau/> (Letzter Abruf 18.02.2020).

15 [https://www.bauumwelt.bremen.de/wohnungsbau/wohnen\\_und\\_foerdern/wohnraumfoerderung-3566](https://www.bauumwelt.bremen.de/wohnungsbau/wohnen_und_foerdern/wohnraumfoerderung-3566) (Letzter Abruf 18.02.2020) mit Verweis auf <https://www.bab-bremen.de/> (Letzter Abruf 18.02.2020).



Hamburg	Darlehen und/oder Zuschüsse <sup>16</sup>
Hessen	Darlehen oder Zuschuss <sup>17</sup>
Mecklenburg-Vorpommern	Darlehen oder Zuschuss <sup>18</sup>
Niedersachsen	Darlehen oder Zuschuss <sup>19</sup>
Nordrhein-Westfalen	Darlehen <sup>20</sup>
Rheinland-Pfalz	Darlehen oder Zuschuss <sup>21</sup>
Saarland	Darlehen und (Tilgungs-) Zuschuss <sup>22</sup>
Sachsen	Zuschuss <sup>23</sup>
Sachsen-Anhalt	Zuschuss <sup>24</sup>

- 16 <https://www.hamburg.de/wirtschaft/wohnungsbau-klimaschutz/> (Letzter Abruf 18.02.2020), nähere Informationen unter <https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft> (Letzter Abruf 18.02.2020).
- 17 <https://wohnungsbau.hessen.de/f%C3%B6rderung/wohnungsbauf%C3%B6rderung> (Letzter Abruf 18.02.2020), nähere Informationen unter: [https://www.wibank.de/action/wibank/351778/wibproductsearch?state=H4sL-AAAAAAAAAE2PT2sCMRDFv4q8o2whVlttjKEXlTQW\\_UQsuNuIjvZ5s9hEb-7iXZLYS6\\_N8x7b674Se-QHSExRQbfKObJfNaRL1laoWR-HnkbsVUPb1EGKChelKQbIK-Zvs-XqFflbRrM7nV7ytJyCcQ3O1XO9KOU5WIm-FeGrL2cd70T6Vt9SSw\\_mWPY2N5ItphshNY2lTYtbDro-G3dijNTHsve9znUeXf3yIvuRKiPwPP65- WoVaeO5-st85FHCuxjvuo9dSZ1ExU0bnfgDJCOHQEAAA&toggleFacetByOption=357196%3A\\_deleteFacetValues & CSRFToken=f78a5076cd8f953dc4b1c560d8836483](https://www.wibank.de/action/wibank/351778/wibproductsearch?state=H4sL-AAAAAAAAAE2PT2sCMRDFv4q8o2whVlttjKEXlTQW_UQsuNuIjvZ5s9hEb-7iXZLYS6_N8x7b674Se-QHSExRQbfKObJfNaRL1laoWR-HnkbsVUPb1EGKChelKQbIK-Zvs-XqFflbRrM7nV7ytJyCcQ3O1XO9KOU5WIm-FeGrL2cd70T6Vt9SSw_mWPY2N5ItphshNY2lTYtbDro-G3dijNTHsve9znUeXf3yIvuRKiPwPP65- WoVaeO5-st85FHCuxjvuo9dSZ1ExU0bnfgDJCOHQEAAA&toggleFacetByOption=357196%3A_deleteFacetValues & CSRFToken=f78a5076cd8f953dc4b1c560d8836483) (Letzter Abruf 18.02.2020).
- 18 <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/em/Bau/Programm-Wohnungsbau-Sozial/> (Letzter Abruf 18.02.2020).
- 19 <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/em/Bau/Programm-Wohnungsbau-Sozial/> (Letzter Abruf 18.02.2020).
- 20 [https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/Wohnraumf%C3%B6rderungsprogramm\\_18\\_22\\_2019\\_on.pdf](https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/Wohnraumf%C3%B6rderungsprogramm_18_22_2019_on.pdf) (Letzter Abruf 18.02.2020); sowie nähere Informationen unter: <https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/index.html> (Letzter Abruf 18.02.2020).
- 21 <https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/> (Letzter Abruf 18.02.2020).
- 22 <https://www.saarland.de/251628.htm> (Letzter Abruf 18.02.2020), nähere Informationen unter: <http://www.sikb.de/> (Letzter Abruf 18.02.2020).
- 23 <https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/32422.htm> (Letzter Abruf 18.02.2020).
- 24 <https://mlv.sachsen-anhalt.de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung/> (Letzter Abruf 18.02.2020).

---

Schleswig-Holstein	Darlehen und/ oder Zuschuss <sup>25</sup>
Thüringen	Darlehen und (Tilgungs-) Zuschuss <sup>26</sup>

### 3. Welche Möglichkeiten hat der Bund, Einfluss auf die Ausgestaltung der Förderprogramme und -kriterien für den sozialen Wohnungsbau auszuüben?

Angesichts der ausschließlichen Zuständigkeit der Länder besteht für den Bund nur eine geringe Möglichkeit der Einflussnahme. Nötig wäre insofern erneut eine Grundgesetzänderung, um dem Bund diesbezüglich wieder mehr Kompetenzen einzuräumen. Dies wird mit dem neu eingeführten Art. 104 d GG teilweise ermöglicht. Liegen die in dem Grundgesetz-Artikel aufgeführten Voraussetzungen vor, so kann der Bund den Ländern, in deren Händen wiederum die Weitergabe der Bundesmittel an die Kommunen liegt, Finanzhilfen gewähren.<sup>27</sup>

Diese Finanzhilfen müssen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewährt werden. Unter Investitionen werden hier nur Investitionen in Sachanlagen, nicht dagegen Finanzinvestitionen verstanden.<sup>28</sup>

### 4. Auf welcher gesetzlichen Grundlage und nach welchen Kriterien regeln die Länder den Zugang zum sozialen Wohnungsbau?

Der Zugang zum sozialen Wohnungsbau richtet sich im Wesentlichen nach dem WoFG. Die einzelnen gesetzlichen Grundlagen und Kriterien wurden bereits unter Punkt 2.1. angeschnitten, der Zugang zum sozialen Wohnungsbau richtet sich vor allem nach dem im jeweiligen Bundesland geltenden WoFG. Hinzu kommen dann noch weitere landesspezifische Verwaltungsvorschriften und Verordnungen. Diese Vorschriften sind in der Tabelle zu Punkt 4.1. näher aufgeführt und können in weiteren Einzelheiten von den Internetseiten der Bundesländer<sup>29</sup> entnommen werden.

---

25 <https://www.ib-sh.de/produkt/soziale-wohnraumfoerderung-fuer-mietwohnungsmassnahmen/> (Letzter Abruf 18.02.2020).

26 <https://www.thueringen.de/th3/tlvwa/bauen/wohnungsbaufoerderung/foerderprogramme/index.aspx> (Letzter Abruf 18.02.2020), nähere Informationen unter: <https://www.aufbaubank.de/Foerderprogramme/Foerderlotse> (Letzter Abruf 18.02.2020).

27 Kube, in: BeckOK, 42. Edition, Stand: 01.12.2019, Art. 104 d GG, Rn. 2.

28 Kube, in: BeckOK, 42. Edition, Stand: 01.12.2019, Art. 104 d GG, Rn. 3.

29 Die einschlägigen Links zu den Internetseiten sind aufgeführt in der Tabelle zu Punkt 4.2.

#### 4.1. Welche bundesgesetzlichen Regelungen gelten für Wohnungsberechtigungsscheine und welche abweichenden Regelungen haben die Länder jeweils erlassen?

Der Wohnberechtigungsschein ist eine amtliche Bescheinigung, mit deren Hilfe ein Mieter nachweisen kann, dass er berechtigt ist, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung (Sozialwohnung) zu beziehen. Er wird grundsätzlich auf Grundlage von § 5 WoBindG in Verbindung mit § 27 Abs. 3 bis 5 WoFG ausgestellt.

Ein Antragsteller muss bestimmte rechtliche Voraussetzungen erfüllen, damit er einen Wohnberechtigungsschein erhält, beispielsweise dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Die Einkommensgrenze ist in § 9 Abs. 2 WoFG festgelegt, sie darf von dem, nach §§ 20 bis 24 WoFG ermittelten, Gesamt-Einkommen aller Haushaltsangehörigen nicht überschritten werden.

Zu beachten ist, dass die Bundesländer die Einkommensgrenzen gemäß § 9 Abs. 3 WoFG selbst festlegen können und hiervon auch weitestgehend Gebrauch gemacht haben.<sup>30</sup> Zudem haben sie im Zuge der Föderalismusreform I eigene Landesgesetze entworfen, welche die Vergabe von Wohnungsberechtigungsscheinen beinhalten. Diese Regelungen, welche sich vor allem dem jeweiligen Landes-Wohnraumförderungsgesetz entnehmen lassen, sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet:

Bundesland	Landesgesetzliche Regelungen
Baden-Württemberg	<p>Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG), abrufbar unter:</p> <p><a href="http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/bu1/page/bsbawue-prod.psml/action/portlets.jw.MainAction;jsessionid=9A2E8A09ABA5458F81EE99E42ABEC958.jp80?p1=0&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGBW2007rahmen&amp;doc.part=R&amp;toc.poskey=#focuspoint">http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/bu1/page/bsbawue-prod.psml/action/portlets.jw.MainAction;jsessionid=9A2E8A09ABA5458F81EE99E42ABEC958.jp80?p1=0&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGBW2007rahmen&amp;doc.part=R&amp;toc.poskey=#focuspoint</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Bayern	<p>Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG), abrufbar unter:</p> <p><a href="https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayWoBindG?AspxAutoDetectCookieSupport=1">https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayWoBindG?AspxAutoDetectCookieSupport=1</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p> <p>Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG), abrufbar unter:</p>

30 Siehe oben, Ausführungen zu Punkt 2.1.

---

	<p><a href="https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayWoFG">https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayWoFG</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p> <p>Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – DVWoR), abrufbar unter:</p> <p><a href="https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDVWoR/true">https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDVWoR/true</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Berlin	<p>Vielzahl an Landesgesetzen und Verordnungen, abrufbar unter:</p> <p><a href="https://stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/wohnen.shtml">https://stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/wohnen.shtml</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Brandenburg	<p>Vielzahl an Landesgesetzen, Verordnungen und Satzungen, abrufbar unter:</p> <p><a href="https://vv.potsdam.de/vv/produkte/173010100000007866.php#tab-unterlagen">https://vv.potsdam.de/vv/produkte/173010100000007866.php#tab-unterlagen</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Bremen	<p>WoFG des Bundes, abrufbar unter:</p> <p><a href="http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/">http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p> <p>Bremisches Wohnungsbindungsgesetz (BremWoBindG)</p> <p><a href="https://www.service.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen128.c.9495.de">https://www.service.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen128.c.9495.de</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Hamburg	<p>Gesetz über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz - HmbWoFG)</p> <p><a href="http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bsha-prod.psml?doc.id=jlr-WoFGHArahmen&amp;st=lr&amp;doctyp=BSBayern&amp;showdoc-case=1&amp;paramfromHL=true#focuspoint">http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bsha-prod.psml?doc.id=jlr-WoFGHArahmen&amp;st=lr&amp;doctyp=BSBayern&amp;showdoc-case=1&amp;paramfromHL=true#focuspoint</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Hessen	<p>Hessisches Wohnungsbindungsgesetz, abrufbar unter:</p> <p><a href="https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-WoBind-GHE2013rahmen">https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-WoBind-GHE2013rahmen</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p> <p>Hessisches Wohnraumförderungsgesetz, abrufbar unter:</p> <p><a href="https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-WoFGHERahmen">https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-WoFGHERahmen</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>

Mecklenburg-Vorpommern	<p>Kostenverordnung für Amtshandlungen auf dem Gebiet des Wohnungswesens (Wohnungswesen-Kostenverordnung - WWKostVO M-V), abrufbar unter:  <a href="http://www.landesrecht-mv.de/jportal/portal/page/bsmvprod.psml?showdoc-case=1&amp;doc.id=jlr-WWKostVMV2006rahmen&amp;doc.part=X&amp;doc.origin=bs&amp;st=lr">http://www.landesrecht-mv.de/jportal/portal/page/bsmvprod.psml?showdoc-case=1&amp;doc.id=jlr-WWKostVMV2006rahmen&amp;doc.part=X&amp;doc.origin=bs&amp;st=lr</a>  (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p> <p>WoFG des Bundes, abrufbar unter:  <a href="http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/">http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Niedersachsen	<p>Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWoFG), abrufbar unter:  <a href="http://www.nds-voris.de/jportal/jsessionid=7C033AD881E4F28E1ED41F5B74AC1844.jp21?quelle=jlink&amp;query=WoFG+ND&amp;psml=bsvorisprod.psml&amp;max=true&amp;aiz=true#jlr-WoFGNDpP3">http://www.nds-voris.de/jportal/jsessionid=7C033AD881E4F28E1ED41F5B74AC1844.jp21?quelle=jlink&amp;query=WoFG+ND&amp;psml=bsvorisprod.psml&amp;max=true&amp;aiz=true#jlr-WoFGNDpP3</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p> <p>Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (DVO-NWoFG), abrufbar unter: <a href="http://www.nds-voris.de/jportal/?quelle=jlink&amp;query=WoFGDV+ND&amp;psml=bsvorisprod.psml&amp;max=true&amp;aiz=true">http://www.nds-voris.de/jportal/?quelle=jlink&amp;query=WoFGDV+ND&amp;psml=bsvorisprod.psml&amp;max=true&amp;aiz=true</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Nordrhein-Westfalen	<p>Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), abrufbar unter:  <a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000526">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000526</a>  (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Rheinland-Pfalz	<p>Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG), abrufbar unter:  <a href="http://landesrecht.rlp.de/jportal/portal/t/oho/page/bsrlpprod.psml/action/portlets.jw.MainAction;jsessionid=356F6153C0586F340901E74B7B56635D.jp23?p1=0&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGRPrahmen&amp;doc.part=R&amp;toc.poskey=#focuspoint">http://landesrecht.rlp.de/jportal/portal/t/oho/page/bsrlpprod.psml/action/portlets.jw.MainAction;jsessionid=356F6153C0586F340901E74B7B56635D.jp23?p1=0&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGRPrahmen&amp;doc.part=R&amp;toc.poskey=#focuspoint</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Saarland	<p>Das Saarland verweist auf die Anwendung des Bundes-WoFG  <a href="https://www.wohnberechtigungsschein.net/wohnberechtigungsschein-saarbruecken/#Wer-kann-einen-Wohnberechtigungsschein-in-Saarbruecken-beantragen">https://www.wohnberechtigungsschein.net/wohnberechtigungsschein-saarbruecken/#Wer-kann-einen-Wohnberechtigungsschein-in-Saarbruecken-beantragen</a> (Letzter Abruf am 19.02.2020),</p> <p>d.h. Anwendung des</p> <p>§ 9 WoFG, <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/index.html#BJNR237610001BJNE000901320">https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/index.html#BJNR237610001BJNE000901320</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)</p>

Sachsen	<p>WoFG des Bundes, abrufbar unter:</p> <p><a href="http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/">http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p> <p>WoBindG des Bundes (für belegungsgebundenen Wohnraum, für den öffentliche Mittel im Sinne des Ersten bzw. Zweiten Wohnungsbaugesetzes bis zum 31.12.2001 bewilligt worden sind)</p>
Sachsen-Anhalt	<p>WoFG des Bundes, abrufbar unter:</p> <p><a href="http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/">http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Schleswig-Holstein	<p>Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG), abrufbar unter:</p> <p><a href="http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/portal/t/q2e/page/bssho-prod.psml/action/portlets.jw.MainAction;jsessionid=A548A95920399B96D67E5E0A9AA59E9C.jp22?p1=0&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGS-Hrahmen&amp;doc.part=R&amp;toc.poskey=#focuspoint">http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/portal/t/q2e/page/bssho-prod.psml/action/portlets.jw.MainAction;jsessionid=A548A95920399B96D67E5E0A9AA59E9C.jp22?p1=0&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGS-Hrahmen&amp;doc.part=R&amp;toc.poskey=#focuspoint</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>
Thüringen	<p>Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG), abrufbar unter:</p> <p><a href="http://landesrecht.thueringen.de/jportal/portal/t/qgs/page/bsthueprod.psml/action/portlets.jw.MainAction;jsessionid=B4C40E1D8F665D1191BA3F4BA1B3A1E3.jp22?p1=0&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGTHrahmen&amp;doc.part=R&amp;toc.poskey=#focuspoint">http://landesrecht.thueringen.de/jportal/portal/t/qgs/page/bsthueprod.psml/action/portlets.jw.MainAction;jsessionid=B4C40E1D8F665D1191BA3F4BA1B3A1E3.jp22?p1=0&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGTHrahmen&amp;doc.part=R&amp;toc.poskey=#focuspoint</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)</p>

#### 4.2. Welche Kriterien gelten in den einzelnen Ländern für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins?

Die Kriterien für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins variieren von Bundesland zu Bundesland. Einige Bundesländer passen die Höhe der Miete der aktuellen Einkommenssituation der Mieter an. Andere wenden eine gestaffelte „Ausgleichszahlung für Sozialwohnungen“ (sog. Fehlbelegungsabgabe) an, welche den Quadratmeterpreis dem Einkommen anpasst, wenn das Einkommen der Mieter 20 % bis 40 % (je nach Bundesland unterschiedlich) über den Einkommensgrenzen liegt.

Eine Berechnung des Jahreseinkommens, an dem sich sodann die Erteilung des Wohnberechtigungsscheines orientiert, kann beispielsweise folgendermaßen vorgenommen werden:

Berücksichtigt werden alle steuerpflichtigen Einkünfte (§ 21 Abs. 1 WoFG), aber auch teilweise steuerfreien Einkünfte (§ 21 Abs. 2 WoFG) der letzten zwölf Monate. Maßgeblich sind die Einkünfte zum Zeitpunkt der Antragstellung. Zum Einkommen zählt nicht das gesetzliche Kindergeld. Je nach Einkunftsart können nun die unterschiedlichen Pauschalbeträge für Werbungskosten oder gegebenenfalls darüber hinausgehende Werbungskosten abgesetzt werden. Ein Arbeitnehmer kann zum Beispiel den Werbungskostenpauschbetrag von 1.000 Euro absetzen. Von der so ermittelten Zwischensumme können jeweils bis zu 10 % abgezogen werden, wenn

- Steuern vom Einkommen,
- Pflichtbeiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung oder
- Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung,

entrichtet werden, also maximal 30 %.

Ferner dürfen Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen abgezogen werden (hier gibt es gegebenenfalls Höchstgrenzen).

Nach den Abzügen sind gegebenenfalls noch weitere Freibeträge abzusetzen:

- für Alleinerziehende, die einer Erwerbstätigkeit oder Ausbildung (nicht nur kurzzeitig am Tag) nachgehen, 600 Euro für jedes Kind unter zwölf Jahren,
- für ein Kind, das eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat, bis zu 600 Euro
- für im Sinne des § 14 SGB XI häuslich pflegebedürftige Schwerbehinderte bei einem Grad der Behinderung unter 80 % 2.100 Euro, ab 80 % 4.500 Euro
- für junge Ehepaare innerhalb von fünf Kalenderjahren nach dem Jahr der Eheschließung, wobei keiner von beiden das 40. Lebensjahr vollendet haben darf, 4.000 Euro

Die in den einzelnen Bundesländern jeweils geltenden Berechnungsmethoden und Einkommensgrenzen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins können über den jeweils angegebenen Internet-Link in der angehängten Tabelle eingesehen werden. Teilweise verweisen die Links auf die jeweiligen Landesgesetze, welche die diesbezüglichen Regelungen enthalten, teilweise werden die Informationen aber auch schon auf den Seiten der Bürgerämter bereitgestellt:

Bundesland	Kriterien und Einkommensgrenzen, abrufbar unter
Bundesrechtliche Vorschrift (von der die Länder abweichen können)	§ 9 Abs. 2 WoFG, <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/index.html#BJNR237610001BJNE000901320">https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/index.html#BJNR237610001BJNE000901320</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Baden-Württemberg	<a href="https://www.service-bw.de/leistung/-/sbw/Wohnberechtigungsschein+beantragen-1038-leistung-0">https://www.service-bw.de/leistung/-/sbw/Wohnberechtigungsschein+beantragen-1038-leistung-0</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)  in Verbindung mit

	<a href="http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/tlj/page/bsbawue-prod.psml/action/portlets.jw.MainAction?p1=0&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGBW2007rahmen&amp;doc.part=R&amp;toc.poskey=#focuspoint">http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/tlj/page/bsbawue-prod.psml/action/portlets.jw.MainAction?p1=0&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGBW2007rahmen&amp;doc.part=R&amp;toc.poskey=#focuspoint</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Bayern	<a href="https://www.freistaat.bayern/dokumente/leistung/05887331336">https://www.freistaat.bayern/dokumente/leistung/05887331336</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Berlin	<a href="http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfi-bel/de/mf_wbs.shtml">http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfi-bel/de/mf_wbs.shtml</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Brandenburg	<a href="https://vv.potsdam.de/vv/produkte/173010100000007866.php">https://vv.potsdam.de/vv/produkte/173010100000007866.php</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Bremen	<a href="https://www.service.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen128.c.9495.de">https://www.service.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen128.c.9495.de</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Hamburg	<a href="https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11268748/">https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11268748/</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Hessen	Hessisches Wohnraumfördergesetz, abrufbar unter:  <a href="https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fges%2Fhesswofg%2Fcont%2Fhesswofg.p5.htm&amp;anchor=Y-100-G-HESWOFG-P-5">https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fges%2Fhesswofg%2Fcont%2Fhesswofg.p5.htm&amp;anchor=Y-100-G-HESWOFG-P-5</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Mecklenburg-Vorpommern	<a href="https://www.schwerin.de/politik-verwaltung/dienstleistungen/verwaltungleistungen/Wohnberechtigungsschein/">https://www.schwerin.de/politik-verwaltung/dienstleistungen/verwaltungleistungen/Wohnberechtigungsschein/</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Niedersachsen	<a href="http://www.nds-voris.de/jportal/;jsessionid=7C033AD881E4F28E1ED41F5B74AC1844.jp21?quelle=jlink&amp;query=WofG+ND&amp;psml=bsvorisprod.psml&amp;max=true&amp;aiz=true#jlr-WoFGNDpP3">http://www.nds-voris.de/jportal/;jsessionid=7C033AD881E4F28E1ED41F5B74AC1844.jp21?quelle=jlink&amp;query=WofG+ND&amp;psml=bsvorisprod.psml&amp;max=true&amp;aiz=true#jlr-WoFGNDpP3</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Nordrhein-Westfalen	<a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000526">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000526</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)  <a href="https://www.arnsberg.de/bauen/Einkommengrenze_WBS.php">https://www.arnsberg.de/bauen/Einkommengrenze_WBS.php</a> (Letzter Abruf am 12.02.2020)
Rheinland-Pfalz	<a href="https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung/landeswohnraumfoerderungsgesetz/">https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung/landeswohnraumfoerderungsgesetz/</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)



Saarland	Das Saarland verweist auf die Anwendung des Bundes-WoFG <a href="https://www.wohnberechtigungsschein.net/wohnberechtigungsschein-saarbruecken/#Wer-kann-einen-Wohnberechtigungsschein-in-Saarbruecken-beantragen">https://www.wohnberechtigungsschein.net/wohnberechtigungsschein-saarbruecken/#Wer-kann-einen-Wohnberechtigungsschein-in-Saarbruecken-beantragen</a> (Letzter Abruf am 19.02.2020),  d.h. Anwendung des  § 9 WoFG, <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/index.html#BJNR237610001BJNE000901320">https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/index.html#BJNR237610001BJNE000901320</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Sachsen	<a href="https://amt24.sachsen.de/leistung/-/sbw/Wohnberechtigungsschein+beantragen-6000892-leistung-0#sb-id-toc-block1">https://amt24.sachsen.de/leistung/-/sbw/Wohnberechtigungsschein+beantragen-6000892-leistung-0#sb-id-toc-block1</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Sachsen-Anhalt	<a href="https://buenger.sachsen-anhalt.de/detail?pstId=183733">https://buenger.sachsen-anhalt.de/detail?pstId=183733</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Schleswig-Holstein	<a href="http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&amp;query=WoFG+SH+%C2%A7+8&amp;psml=bssho-prod.psml&amp;max=true">http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&amp;query=WoFG+SH+%C2%A7+8&amp;psml=bssho-prod.psml&amp;max=true</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)
Thüringen	<a href="http://landesrecht.thueringen.de/jportal/portal/t/v5i/page/bsthue-prod.psml/action/portlets.jw.MainAction?p1=e&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGTHpP10&amp;doc.part=S&amp;toc.poskey=#focuspoint">http://landesrecht.thueringen.de/jportal/portal/t/v5i/page/bsthue-prod.psml/action/portlets.jw.MainAction?p1=e&amp;eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&amp;showdoccase=1&amp;doc.hl=0&amp;doc.id=jlr-WoFGTHpP10&amp;doc.part=S&amp;toc.poskey=#focuspoint</a> (Letzter Abruf am 11.02.2020)

#### 4.3. Wie viele Personen bzw. wie viele Haushalte erfüllen in den einzelnen Ländern die Kriterien für den Wohnberechtigungsschein?

Soweit ersichtlich wird in den Ländern hierzu keine ohne weiteres im Internet abrufbare Statistik geführt. Zudem ist zweifelhaft und konnten auch keine Hinweise recherchiert werden, ob eine solche Statistik für jedes Bundesland in dem geforderten Umfang überhaupt existiert und veröffentlicht wurde.

Es sei außerdem darauf hingewiesen, dass die Berechtigung für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines nur auf Antrag geprüft wird. Wer keine Wohnung sucht, beantragt daher in aller Regel auch keinen solchen Schein. Deshalb gibt die Zahl der tatsächlich ausgestellten Wohnberechtigungsscheine keinen Hinweis auf die Zahl der und Einwohner oder Haushalte, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sind. Da die Wohnberechtigung nur auf Antrag im Einzelfall geprüft wird, dürfte es auch keine Zählungen oder amtlichen Statistiken der wohnberechtigten Haushalte oder Einwohner in dem jeweiligen Bundesland geben. Eine solche Zahl

kann allenfalls geschätzt werden.<sup>31</sup> Solche geschätzten Zahlen existieren aber nur für einige wenige Bundesländer und selbst diese Zahlen beziehen sich auf Zeiträume, die mindestens vier Jahre zurückliegen.

#### 4.4. Wie viele Personen bzw. Haushalte haben derzeit in den Ländern jeweils Wohnberechtigungsscheine erhalten und haben damit konkreten Anspruch auf eine Sozialwohnung?

Voraussetzung für die Beantwortung der Frage ist, dass jedes Bundesland die von den einzelnen Kommunen ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in einer zentralen Statistik zusammenführt und für jedes Jahr einzeln erhebt. Eine solche Statistik in der geforderten Form und Umfang gibt es nach dem recherchierten Kenntnisstand nur in sehr wenigen Bundesländern<sup>32</sup> bzw. diese Daten werden nicht von jedem Land beständig und für jedes Jahr erhoben.<sup>33</sup> Selbst wenn ein Bundesland eine solche Statistik erstellt hat, so wurden diese für ausgewählte, vergangene Jahre erstellt. Belastbares Zahlmaterial über die Anzahl der Personen in den Kommunen der jeweiligen Länder, die derzeit jeweils Wohnberechtigungsscheine erhalten und somit konkreten Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, ist nicht zu ermitteln.

#### 5. **Wie hoch ist die jeweils vorgesehene Dauer der Mietpreis- und Belegungsbedingungen im Rahmen der Förderprogramme der einzelnen Länder und was sind die jeweiligen gesetzlichen Grundlagen dafür?**

Zur Beantwortung dieser Frage wird auf Ziffer 2 verwiesen. Außerdem können die Informationen auch der bereits im Herbst 2019 erschienenen Dokumentation zu den Wohnungsbauförderprogrammen der Länder entnommen werden (WD 7 – 3000 – 153/19 vom 15. Oktober 2019).

---

31 Vgl. hierzu nur exemplarisch die Ausführungen der Landesregierung NRW vom 28.04.2017 zu einer solchen Anfrage, LT-Drucksache 16/14970 des Landtags NRW, abrufbar unter: <https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD16-14970.pdf> (Letzter Abruf: 18.02.20).

32 Als eines der wenigen Bundesländer hat Hamburg einmalig eine solche Untersuchung für die Jahre 2015/2016 vorgenommen, vgl. LT-Drucksache 21/8286 der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17.03.17, abrufbar unter: <https://www.buergerschaft-hh.de/ParlDok/dokument/56983/wie-hat-sich-die-anzahl-f%C3%B6rderberechtigter-haushalte-in-den-jahren-2015-und-2016-entwickelt-.pdf> (Letzter Abruf: 18.02.2020).

33 Exemplarisch sei hier nur auf die Beantwortung einer ähnlichen Frage seitens der Nordrhein-westfälischen Landesregierung verwiesen, welcher die Beantwortung der Frage aufgrund fehlenden statistischen Materials nicht möglich war, vgl. LT-Drucksache 16/14970 des Landtags NRW, abrufbar unter: <https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD16-14970.pdf> (Letzter Abruf: 18.02.20).

5.1. Wie haben sich die Bindungszeiträume der Landesförderprogramme in den vergangenen zehn Jahren verändert?

Eine solche statistische Erhebung ist wohl noch nicht durchgeführt worden, jedenfalls im Internet nicht ohne weiteres recherchierbar oder einschlägiger Literatur der Wohnungswirtschaft zu entnehmen. Belastbares Zahlenmaterial der Länder wurde bisher auf Bundesebene nicht zusammengeführt.

**6. Was folgt aus dem BGH-Urteil (BGH, Urteil vom 08.02.2019, Az. V ZR 176/17) für die bestehenden Regelungen zu Sozialbindungen sowie für die rechtlichen Möglichkeiten langfristiger oder unbefristeter Sozialbindungen als Bedingung für die Inanspruchnahme sozialer Wohnungsbauförderung?**

Aus dem zitierten BGH-Urteil folgt im Wesentlichen, dass Immobilienunternehmen wohl nicht davon abgehalten werden können, aus öffentlichen Mitteln geförderte Sozialwohnungen früher oder später auf dem freien Markt anzubieten.

Dies ergibt sich zum einen aus dem Wortlaut der Gesetzesbegründung und der Gesetzessystematik der bezüglich des Urteils in Frage stehenden Norm (§ 88d II. WoBauG). Zum anderen ergibt sich dies auch aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Daraus folgt hier, dass der Staat einem Subventionsempfänger zur Sicherung der Zweckbindung der Subvention keine beliebigen Beschränkungen auferlegen dürfe. Vielmehr müssten die Beschränkungen geeignet und erforderlich sein, um den mit Subventionen zulässigerweise verfolgten Zweck für einen angemessenen Zeitraum sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund sei es mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit unvereinbar, dem Subventionsempfänger solche Bindungen aufzuerlegen, die er ohne zeitliche Begrenzungen einhalten müsse, nachdem die mit der Subvention verbundenen Vorteile aufgebraucht sind. Auch der Verkauf von Bauland stelle regelmäßig keinen unbefristet fortbestehenden Vorteil dar, zumal er schon aus kommunalrechtlichen Gründen nur in engen Grenzen verbilligt erfolgen könne.<sup>34</sup>

Zulässig sei nur eine zeitlich befristete Sozialbindung für einen längeren Zeitraum. Dieser Zeitraum dürfte sich im Rahmen zwischen 20 und 30 Jahren bewegen, in dem BGH-Urteil ging es um ein seit 24 Jahren bestehendes Vertragsverhältnis.

In seinem Urteil weist der BGH darauf hin, dass sich, vor dem Hintergrund der Verhältnismäßigkeit, dauerhafte Beschränkungen nur erreichen ließen, wenn der öffentliche Zweck nicht mit dem Instrument des Grundstücksverkaufs, sondern mit dem dazu bestimmten Instrument der Ausgabe eines Erbbaurechts verfolgt werde.<sup>35</sup>

---

34 BGH, Urteil vom 08.02.2019, Az. V ZR 176/17, S. 8, 12.

35 BGH, Urteil vom 08.02.2019, Az. V ZR 176/17, S. 12.

**7. Welche gesetzlichen Grundlagen müssten auf Bundes- oder Landesebene geändert oder geschaffen werden, um langfristige und insbesondere, um unbefristete Sozialbindungen zu ermöglichen?**

Nach dem oben erwähnten BGH-Urteil erscheint die Möglichkeit der Schaffung einer solchen gesetzlichen Grundlage mehr als fraglich. Insbesondere stellt sich die Frage, ob ein solches Gesetz einer Überprüfung unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit Stand halten würde.

Es wird aber beispielhaft auf die Möglichkeit der Anwendung des Erbbaurechts verwiesen (s.o., Punkt 6).

**8. Inwieweit und unter welchen Bedingungen könnte die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, anknüpfend an die bis zum Jahr 1990 bestehende Regelung, den Rahmen für die Sicherung unbefristeter Sozialbindungen schaffen?**

Die Wohngemeinnützigkeit war bis Ende der 1980er Jahre ein politisches Konzept, das dazu diente, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Immobilienunternehmen und andere Investoren erhielten staatliche Zuschüsse, wenn sie ihre Wohnung nicht renditeorientiert, sondern gemeinnützig anboten und sich Sozialbindungen unterwarfen. Dies führte dazu, dass die Wohnungen über Jahre hinweg nur leichte Mieterhöhungen erfuhren und der Wohnraum aufgrund der Sozialbindungen für sozial schwächere Gesellschaftsschichten bezahlbar blieb. Diese Privilegien und Bindungen der Wohnungsgemeinnützigkeit wurden 1988 abgeschafft.

Angesichts des wachsenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen wird es vor allem für Geringverdiener immer schwieriger, sich eine bezahlbare Wohnung zu leisten. Vor diesem Hintergrund wird kontrovers diskutiert, ob die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit Abhilfe schaffen könnte.

An dieser Stelle ist allerdings darauf zu verweisen, dass die Wissenschaftlichen Dienste nach ihren Verfahrensgrundsätzen keine rechtspolitischen Konzepte erarbeiten. Dies gilt auch für die Frage, ob die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit den Rahmen für die Sicherung unbefristeter Sozialbindungen schaffen kann. Mit der grundsätzlichen Frage, ob man das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht wieder einführen sollte, hat sich der Wissenschaftliche Dienst bereits im Jahr 2013 in einem Sachstand auseinandergesetzt.<sup>36</sup>

\*\*\*

---

36 vgl. Sachstand des Wissenschaftlichen Dienstes vom 23. Januar 2013, Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft, WD 7 – 3000 – 006/13, abrufbar unter (Stand: 20.02.2020): <https://www.bundestag.de/resource/blob/437804/5ff9abf65d1ceec8839fb2aef36b9c83/wd-7-006-13-pdf-data.pdf>