



Dokumentation

Soziale Wohnraumförderung in den Bundesländern
Überblick über die Rechtsgrundlagen

Soziale Wohnraumförderung in den Bundesländern

Überblick über die Rechtsgrundlagen

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 067/22
Abschluss der Arbeit: 16.09.2022
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.	Einleitung	4
2.	Rechtsgrundlagen der sozialen Wohnraumförderung in den Bundesländern	5
2.1.	Baden-Württemberg	5
2.2.	Bayern	6
2.3.	Berlin	7
2.4.	Brandenburg	7
2.5.	Bremen	8
2.6.	Hamburg	9
2.7.	Hessen	9
2.8.	Mecklenburg-Vorpommern	10
2.9.	Niedersachsen	11
2.10.	Nordrhein-Westfalen	12
2.11.	Rheinland-Pfalz	13
2.12.	Saarland	14
2.13.	Sachsen	15
2.14.	Sachsen-Anhalt	16
2.15.	Schleswig-Holstein	17
2.16.	Thüringen	18

1. Einleitung

Als soziale Wohnraumförderung wird die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum bezeichnet (§ 1 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WoFG)¹). Bis zur Föderalismusreform im Jahr 2006 war die soziale Wohnraumförderung Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Grundgesetz (GG) a.F.²).³ Nunmehr sind die **Bundesländer für die Gesetzgebung im Bereich der sozialen Wohnraumförderung zuständig**. Sie können demnach landeseigene Gesetze zur Förderung des sozialen Wohnraums erlassen; machen sie von ihrer Gesetzgebungskompetenz keinen Gebrauch, gilt gemäß Art. 125a Abs. 1 GG⁴ das WoFG als Bundesrecht fort. Nicht alle Bundesländer haben eigene Wohnraumförderungsgesetze erlassen. Die Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung lassen sich dann insbesondere Verwaltungsvorschriften⁵ entnehmen, die die konkrete Durchführung der Förderung zum Gegenstand haben.

Zwar sind die rechtlichen Vorgaben in den Bundesländern grundlegend vergleichbar, doch weichen sie teilweise in ihrer konkreten Ausgestaltung voneinander ab. Im Folgenden soll daher ein **Überblick über die Vorgaben für die soziale Wohnraumförderung in den einzelnen Bundesländern** gegeben werden. Da rein landesrechtlich bezogene Fragestellungen grundsätzlich außerhalb der Zuständigkeitsbereiche der Wissenschaftlichen Dienste liegen, sollen hierzu lediglich die wesentlichen Rechtsgrundlagen benannt und zentrale Regelungen knapp umrissen werden.

-
- 1 Wohnraumförderungsgesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20.11.2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/WoFG.pdf> (Stand dieser und sämtlicher nachfolgender Internetquellen: 16.09.2022).
 - 2 Art. 74 Grundgesetz (GG) in der alten Fassung, in Kraft vom 15.11.1994 bis zum 31.08.2006, abrufbar unter: <https://lexetius.com/GG/74.2>.
 - 3 Lohse, in: Weber, Rechtswörterbuch, 28. Edition 2022, Stichwort: Soziale Wohnraumförderung.
 - 4 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (BGBl. I S. 968) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html>.
 - 5 Verwaltungsvorschriften enthalten Anordnungen vorgesetzter gegenüber nachgesetzter Behörden innerhalb der Verwaltung und sollen die richtige, zweckmäßige und einheitliche Ausübung der Verwaltungstätigkeit, insbesondere der Ermessensausübung, sicherstellen, vgl.: Weber, in: Weber, Rechtswörterbuch, 28. Edition 2022, Stichwort: Verwaltungsvorschriften.

2. Rechtsgrundlagen der sozialen Wohnraumförderung in den Bundesländern

2.1. Baden-Württemberg

Baden-Württemberg hat mit dem Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (LWoFG)⁶ von seiner Gesetzgebungskompetenz für die soziale Wohnraumförderung Gebrauch gemacht. Danach sollen insbesondere Familien und Haushalten, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können, unterstützt werden (§ 1 Abs. 2 Satz 1 LWoFG). Gefördert wird unter anderem selbst genutztes **Wohneigentum**, **Mietwohnraum** und die **Modernisierung** von Mietwohnraum (§ 1 Abs. 3 LWoFG). Als Fördermittel kommen Zuwendungen in Form von **Zuschüssen** oder **Darlehen** in Betracht (§ 7 Abs. 1 LWoFG). Geförderte Objekte unterliegen einer öffentlich-rechtlichen Bindung, deren genaue Ausgestaltung den jeweiligen Förderprogrammen vorbehalten bleibt (§ 3 Abs. 1 LWoFG). Die **höchstzulässige Miete** kann in der Förderzusage festgelegt werden, anderenfalls liegt sie 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 4 Abs. 6 LWoFG).

Der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022⁷ nach bestehen die öffentlich-rechtlichen Bindungen bei selbst genutztem Wohneigentum in einer Verpflichtung zur Eigennutzung und bei Mietwohnraum in **Belegungs- und Mietpreisbindungen**.⁸ Nach der Mietpreisbindung ist die Kaltmiete während der Dauer der Sozialbindung gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen 20 und 40 Prozent abzusenken.⁹ Zudem wird festgelegt, dass die **Darlehenshöhe** bei sozialer Mietwohnraumförderung maximal 80 Prozent der Baukosten betragen darf¹⁰ und bei selbst genutztem Wohneigentum eine **Eigenleistung** von mindestens 15 Prozent erforderlich ist¹¹. Die **förderfähigen Wohnungsgrößen** werden in der Verwaltungsvorschrift unter Verweis auf die Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums¹² auf

6 Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG) vom 11.12.2007, abrufbar unter: https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/WoFG_BW_2007.pdf.

7 Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 (VwV-Wohnungsbau BW 2022) vom 01.06.2022, Az.: MLW25-27-2/6, abrufbar unter: https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/Wohnraumf%C3%B6rderung/VwV-Wohnungsbau_BW_2022.pdf.

8 Ebenda, Seite 12.

9 Ebenda, Seite 39.

10 Ebenda, Seite 32.

11 Ebenda, Seite 92.

12 Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) (Stand: 31.07.2010), abrufbar unter: https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/Durchfuehrungshinweise_zum_Landeswohnraumfoerderungsgesetz_Stand_31.07.2010_.pdf.

47,25 Quadratmeter für einen Wohnraum, 63,00 Quadratmeter für zwei Wohnräume, 78,75 Quadratmeter für drei Wohnräume, 94,50 Quadratmeter für vier Wohnräume und 110,25 Quadratmeter für fünf Wohnräume begrenzt.¹³

2.2. Bayern

Auch Bayern hat mit seinem Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG)¹⁴ von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht. Ziel des Gesetzes ist die **Förderung** von unterstützungsbedürftigen Haushalten bei **Mietwohnraum, Eigenwohnraum und Modernisierungen** (Art. 2 BayWoFG). Die Förderung wird durch einen Förderbescheid oder vertraglich gewährt; darin werden unter anderem Ziel und Gegenstand der Förderung, Art, Höhe, Dauer und Verzinsung der Fördermittel sowie rechtliche Bindungen festgelegt (Art. 13 Abs. 1 BayWoFG). Eine Übersicht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zeigt, dass für Mietwohnraum und Wohneigentum Fördermittel durch **Darlehen** und **Zuschüsse** bereitgestellt werden können.¹⁵ Die **Wohnungsgröße** muss entsprechend der Zweckbindung angemessen sein (Art. 12 BayWoFG).

Als Bindung kommt für Mietwohnraum zunächst eine **Belegungsbindung** in Betracht, der zufolge der Wohnraum ausschließlich Inhabern eines Wohnberechtigungsscheins überlassen werden darf (Art. 14 Abs. 1 BayWoFG). Die Belegungsbindung dauert für einen Zeitraum von 25 Jahren bis 40 Jahren an; während dieser Zeit ist der Zinssatz gewährter Darlehen vergünstigt.¹⁶ Die Belegungsstruktur soll sich an dem jeweiligen örtlichen Wohnungsbedarf orientieren.¹⁷ Weiter kann auch eine **Mietbindung** durch Bestimmung einer höchstzulässigen Miete in der Förderzusage festgelegt werden (Art. 15 BayWoFG). Diese höchstzulässige Miete liegt zwischen 3,50 Euro und 6,00 Euro pro Quadratmeter.¹⁸ Schließlich fördert Bayern auch den Wohnraum für Studierende mit leistungsfreien Baudarlehen von bis zu 32.000 Euro je Wohnplatz.¹⁹

13 VwV-Wohnungsbau BW 2022, a.a.O., Seite 10.

14 Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG) vom 10.04. 2007, (GVBl. S. 260), abrufbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayWoFG/true>.

15 Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Übersicht über die Wohnraumförderung, Stand: Januar 2020, Ziffer 1.1.1, 1.2, abrufbar unter: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_uebersicht_der_wohnraumfoerderung_stand_januar2020.pdf.

16 Ebenda, Ziffer 1.1.1.

17 Ebenda, Ziffer 1.1.1.

18 Ebenda, Ziffer 1.1.1.

19 Ebenda, Ziffer 4.

2.3. Berlin

In Berlin sind die Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung in keinem eigenen Wohnraumförderungsgesetz normiert.²⁰ Vielmehr können die Voraussetzungen Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen einer entsprechenden Verwaltungsvorschrift²¹ entnommen werden. Fördergegenstand ist die Neuanschaffung von preisgünstigem Wohnraum im Geschossbau durch **Neubau** sowie **Aus- und Umbau von Bestandsbauten** (Ziffer 2.1 der Verwaltungsvorschrift). Dadurch soll insbesondere erschwinglicher Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende bereitgestellt werden (Ziffer 1 der Verwaltungsvorschrift). Die Förderung wird durch öffentliche **Baudarlehen** und einmalige **Zuschüsse** aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“ gewährt (Ziffer 2.3 der Verwaltungsvorschrift). Die **Wohnflächengrenze** geförderter Objekte liegt für Ein-Zimmer-Wohnungen bei 40 Quadratmetern, für Zwei-Zimmer-Wohnungen bei 54 Quadratmetern, für Drei-Zimmer-Wohnungen bei 70 Quadratmetern, für Vier-Zimmer-Wohnungen bei 82 Quadratmetern und für Fünf-Zimmer-Wohnungen bei 93 Quadratmetern (Ziffer 2.4 der Verwaltungsvorschrift). Die Gesamtfinanzierung geförderter Wohnungen setzt sich aus **mindestens 20 Prozent Eigenkapital**, öffentlichen Baudarlehen, einmaligen Zuschüssen und gegebenenfalls weiteren Fremd- und Fördermitteln zusammen (Ziffer 3.4 der Verwaltungsvorschrift). Sofern das geförderte Projekt den Anforderungen an nachhaltiges Bauen von Mehrfamilienhäusern genügt, wird ein weiterer pauschaler Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro gezahlt (Ziffer 4.4.3 der Verwaltungsvorschrift). Der Bindungszeitraum für die **Miet- und Belegungsbindungen** beträgt 30 Jahre ab der mittleren Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen (Ziffer 9.1 der Verwaltungsvorschrift). Die **anfängliche monatliche Miete** der geförderten Wohnungen liegt – abhängig von den weiteren Förderungsumständen – zwischen 6,50 Euro und 8,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und darf alle zwei Jahre um 0,20 Euro pro Quadratmeter erhöht werden, soweit die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen damit nicht überschritten wird (Ziffern 10.1, 10.2, 10.3 der Verwaltungsvorschrift).

2.4. Brandenburg

Brandenburg hat mit dem Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG)²² ein landeseigenes Gesetz zur sozialen Wohnraumförderung erlassen. Ziel ist die Unterstützung von Haushalten, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können, sowie die Erhaltung und Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse (§ 2 Abs. 1, 2 BbgWoFG). Die soziale Wohnraumförderung erfolgt aus dem Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg (§ 6 Abs. 1 BbgWoFG). Fördergegenstände können der **Wohnungsbau**, die **Modernisierung** von Wohn-

20 Das Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln) vom 01.07.2011, abrufbar unter: <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoBauGBErahmen> legt die Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung nicht fest.

21 Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 - WFB 2019) vom 25.07.2019, abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/foerderung/wfb_2019_amsblatt-veroeffentlichung.pdf.

22 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz - BbgWoFG) vom 05.06.2019, (GVBl.I/19, Nr. 17), abrufbar unter: <https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgwofg>.

raum, der **Erwerb** bestehenden Wohnraums, dessen Instandsetzung, Maßnahmen zur Barrierefreiheit und der Erwerb von Belegungsrechten sein (§ 8 BbgWoFG). Die Förderung erfolgt durch **vergünstigte Darlehen, Zuschüsse**, Übernahme von **Bürgschaften** oder sonstige geldwerte Leistungen (§ 9 BbgWoFG). Die Förderempfänger müssen die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 BbgWoFG erfüllen und unter anderem eine **angemessene Eigenleistung** erbringen. In der Förderzusage wird neben der Art und Höhe der Förderung auch die jeweilige **Belegungs- und Mietbindung** festgelegt (§ 11 Abs. 2 BbgWoFG). Nach der Belegungsbindung darf der Förderempfänger den Mietwohnraum nur solchen wohnungssuchenden Personen überlassen, deren Wohnberechtigungen sich aus einem Wohnberechtigungschein nach § 14 BbgWoFG ergeben (§ 13 BbgWoFG). Zudem darf der Wohnraum nicht gegen eine höhere als in der Förderzusage bestimmte Miete überlassen werden (§ 15 Abs. 1 BbgWoFG). Die **Dauer** der jeweiligen Belegungs- und Mietbedingungen ist in der Förderzusage zu bestimmen (§ 16 Abs. 1 BbgWoFG).

Grundsätzlich bestimmt § 7 Abs. 1 BbgWoFG, dass das für Wohnungswesen zuständige Ministerium Verwaltungsvorschriften über die Voraussetzungen der Förderung und deren Durchführung erlässt. Indes ist die Verwaltungsvorschrift zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz vom 27. November 2017²³ am 31. Dezember 2021 außer Kraft getreten.

2.5. Bremen

Die Freie Hansestadt Bremen hat kein eigenes Wohnraumförderungsgesetz erlassen. Die Voraussetzungen für den **Neubau von Mietwohnraum** lassen sich einer entsprechenden Richtlinie²⁴ entnehmen. Danach soll der Neubau von Wohnraum in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf zugunsten förderbedürftiger Personen gefördert und eine sozial stabile Bewohnerstruktur geschaffen werden. (Ziffer 1 der Richtlinie). Mietwohnraum wird nur dann gefördert, wenn er in Gebäuden mit mehr als zwei Mietwohnungen und in Mietreihenhäusern geschaffen wird (Ziffer 1 der Richtlinie). Die Förderung erfolgt durch **zinsverbilligte Darlehen** in Höhe von bis zu 35.000 Euro pro Wohneinheit; höchstens werden aber 80 Prozent der Gesamtkosten abgedeckt (Ziffer 4.1 der Richtlinie). Förderungsnehmer müssen mindestens 15 Prozent der Gesamtkosten in **Eigenleistung** erbringen (Ziffer 6 der Richtlinie). Die **Wohnungsgröße** der geförderten Wohnungen soll für eine Person 50 Quadratmeter, für zwei Personen 60 Quadratmeter, für drei Personen 75 Quadratmeter, für vier Personen 85 Quadratmeter, für fünf Personen 95 Quadratmeter, für sechs Personen 105 Quadratmeter und für sieben Personen 115 Quadratmeter nicht überschreiten (Ziffer 7.4.1 der Richtlinie). Der Zeitraum für die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen, mit der die **Belegungs- und Mietbindung** festgelegt wird, beträgt 15 Jahre (Ziffer 8.1, 8.2 der Richtli-

23 Verwaltungsvorschrift zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV - WoFGWoBindG) vom 27.11.2017 (ABl./17, [Nr. 49], S.1122), außer Kraft getreten am 31. Dezember 2021 durch Verwaltungsvorschrift des MIL vom 27.11.2017 (ABl./17, [Nr. 49], S.1122), abrufbar unter: https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/vv_wofgwobindg_2017.

24 Neufassung der Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung – Mietwohnraumförderung vom 21.06.2011, abrufbar unter: https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/neufassung-der-richtlinien-zur-durchfuhrung-der-vertraglich-vereinbarten-foerderung-des-neubaus-von-mietwohnraum-in-der-freien-hansestadt-bremen-mietwohnraumfoerderung-mietwohnraumfoerderung-64438?template=20_gp_ifg_meta_detail_d.

nie). Nach der Belegungsbindung sind die geförderten Wohnungen nur solchen Wohnungssuchenden zu überlassen, die Inhaber eines Wohnungsberechtigungsscheins sind (Ziffer 8.2.1 der Richtlinie). Die **zulässige Höchstmiete** liegt bei 6,10 Euro pro Quadratmeter (8.2.2 der Richtlinie).

2.6. Hamburg

Mit dem hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG)²⁵ sollen Maßnahmen zur Unterstützung bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum geschaffen werden (§ 1 HmbWoFG). Ziel ist die **Mietwohnraumförderung**, die Förderung von selbstgenutztem **Wohneigentum** und die **Modernisierungsförderung**, jeweils für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können (§§ 2 Abs. 1, 7 Abs. 1 HmbWoFG). Fördermittel sind **Darlehen** zu Vorzugsbedingungen, **Zuschüsse**, die Übernahme von **Bürgschaften**, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie die Bereitstellung von **verbilligtem Bauland**. In der Förderzusage werden unter anderem Bestimmungen über die Art und Höhe der Förderung, Dauer der Gewährung, Verzinsung sowie bei Mietwohnraum über die Belegungsbindung und Mietbindung getroffen (§ 10 Abs. 2 HmbWoFG). Nach der **Belegungsbindung** darf der Verfügungsberechtigte den geförderten Wohnraum nur einem Wohnungssuchenden überlassen, dessen Berechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein ergibt (§§ 15, 16 HmbWoFG). Durch eine **Mietbindung** darf der Wohnraum nicht gegen einen höheren als den in der Förderzusage festgelegten Mietzins überlassen werden (§ 17 HmbWoFG).

Informationen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zufolge beträgt die Frist für die Belegungsbindung mindestens 20 Jahre.²⁶ Zudem bestünden zwei Förderwege, wobei durch den „1. Förderweg“ der Bau von Sozialwohnungen und durch den „2. Förderweg“ der Bau von Mietwohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen bezweckt werden soll.²⁷ Für die Sozialwohnungen liegt die Höchstmiete bei 6,60 Euro pro Quadratmeter, für sonstige Mietwohnungen bei 8,70 Euro pro Quadratmeter.²⁸

2.7. Hessen

Das hessische Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG)²⁹ soll Haushalte bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von Wohneigentum fördern und unterstützen (§ 1 HWOFG).

25 Gesetz über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz - HmbWoFG) vom 19.02.2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.05.2013 (HmbGVBl. S. 244), abrufbar unter: <https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-WoFGHArahmen>.

26 Vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Mehr günstige Mietwohnungen, Wohnraumförderprogramm des Senats, 25.04.2016, abrufbar unter: <https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbauforderung/>.

27 Vgl. hierzu auch die Informationen der IFG Hamburg, Mietwohnungen bauen, abrufbar unter: <https://www.ifbhh.de/programme/kundengruppe/themenbereich/mietwohnungen-bauen>.

28 Vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Mehr günstige Mietwohnungen, Wohnraumförderprogramm des Senats, a.a.O..

29 Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWOFG) vom 13.12.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 941), abrufbar unter: https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2021-07/hwofg_he.pdf.

Fördergegenstände sind unter anderem der **Wohnungsbau**, die **Modernisierung** und der **Erwerb bestehenden Wohnraums** (§ 9 Abs. 1 HWoFG). Zur Förderung können **zinsgünstige Darlehen** und **Zuschüsse** gewährt werden, zudem können **Bürgschaften** übernommen werden (§ 10 HWoFG). Mit der Förderzusage werden konkrete Bestimmungen über die Art und die Höhe der Förderung getroffen (§ 12 Abs. 2 HWoFG). Darüber hinaus werden **Belegungsbindungen** und **Mietpreisbindungen** begründet (§ 14 HWoFG). Die Mietpreishöhe wird in der Förderzusage bestimmt (§ 15 Abs. 1 HWoFG). Ein mit einer Belegungsbindung belegtes Objekt darf nur solchen Personen überlassen werden, die über einen Wohnungsberechtigungsschein verfügen (§ 16, 17 HWoFG). Die Dauer der jeweiligen Bindungen wird in der Förderzusage festgelegt (§ 19 Abs. 1 HWoFG).

In den Richtlinien zur sozialen Mietwohnraumförderung³⁰ ist normiert, dass Förderberechtigte eine angemessene **Eigenleistung** von mindestens 15 Prozent der Gesamtausgaben erbringen müssen (Ziffer 1.5 der Richtlinie). Für den **Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen** liegt die Darlehenshöhe, je nach Grundstückswert pro Quadratmeter, zwischen 1.200 Euro und 1.900 pro Quadratmeter Wohnfläche (Ziffer 4.2.1 der Richtlinie). Die **zulässige Miete** liegt dann 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (Ziffer 4.3 der Richtlinie). Förderfähig ist eine **Wohnfläche** von bis zu 45 Quadratmetern für eine Person, bis zu 60 Quadratmetern für zwei Personen sowie von je zwölf Quadratmetern pro zusätzlicher Person im Haushalt (Ziffer 4.4 der Richtlinie). Beim **Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen** liegt die Darlehenshöhe pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 700 Euro und 1.400 Euro, ebenfalls abhängig vom Grundstückswert pro Quadratmeter (Ziffer 5.2.1 der Richtlinie). Die zulässige **Höchstmiete** liegt 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (Ziffer 5.3 der Richtlinie). Die **förderfähige Wohnfläche** entspricht der von Neubauten für Haushalte mit geringem Einkommen (Ziffer 5.4 der Richtlinie). Bei einem **Neubau von Mietwohnraum für studentische Haushalte** liegt die Darlehenshöhe, abhängig vom jeweiligen Grundstückswert, pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 1.600 Euro und 1.900 Euro (Ziffer 6.2.1 der Richtlinie). Die **förderfähige Wohnfläche** ist pro Wohnplatz auf 25 Quadratmeter begrenzt und die zulässige **Höchstmiete** liegt bei 10,60 Euro pro Quadratmeter (Ziffer 6.4 der Richtlinie). Bei **Modernisierungsmaßnahmen** kann ein Darlehen für bis zu 80 Prozent der Ausgaben gewährt werden und die Miete um höchstens 2,00 Euro pro Quadratmeter erhöht werden (Ziffer 7.2.1, 7.3 der Richtlinie).

2.8. Mecklenburg-Vorpommern

Mecklenburg-Vorpommern hat kein Wohnraumförderungsgesetz erlassen. In einer Verwaltungsvorschrift³¹ sind die Voraussetzungen für die Förderung von Neubau sowie Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden normiert (Ziffer 2 der Verwaltungsvorschrift). Förder-

30 Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung, September 2020, abrufbar unter: https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/RiLi_Soz_Mietwohnraumfoerderung.pdf.

31 Lesefassung der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V), Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung vom 07.02.2017, die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 26.08.2020 geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.lfi-mv.de/export/sites/lfi/galleries/wohnungsbau-sozial/lesefassung-richtlinie-wohnungsbau-sozial.pdf>.

fähig ist die Schaffung von **belegungsgebundenem Wohnraum** (Ziffer 4.1.1 der Verwaltungsvorschrift). Fördermittel sind **nicht rückzahlbare Zuschüsse** zur Deckung der Gesamtausgaben im Wege der Anteilsfinanzierung (Ziffer 5.1 der Verwaltungsvorschrift). Die **Eigenleistung** des Zuwendungsempfängers an den Gesamtausgaben muss dabei mindestens 20 Prozent betragen (Ziffer 4.4.1 der Verwaltungsvorschrift). Förderfähige Projekte können auch von Kommunen durch die Überlassung **verbilligter Baugrundstücke** oder durch andere Finanzierungsbeiträge unterstützt werden (Ziffer 4.4.3 der Verwaltungsvorschrift). Die Zuschüsse liegen konkret zwischen 28 Prozent und 34 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal indes zwischen 700 Euro und 850 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Ziffer 5.2.1 der Verwaltungsvorschrift). Die zulässige monatliche **Höchstmiete** der geförderten Wohnungen liegt zwischen 6,00 Euro und 6,80 Euro pro Quadratmeter (Ziffer 6.3 der Verwaltungsvorschrift); in Greifswald und Rostock liegt die Höchstmiete abweichend zwischen 6,60 Euro und 7,40 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Wohnungen sind für einen Zeitraum von 20 Jahren mit einer **Belegungsbindung** zugunsten berechtigter Wohnungssuchender versehen (Ziffer 6.4.1 der Verwaltungsvorschrift).³² Zudem sind **Wohnflächengrenzen** von 45 Quadratmetern für Ein-Personen-Haushalte, 60 Quadratmetern für Zwei-Personen-Haushalte, 75 Quadratmetern für Drei-Personen-Haushalte und 90 Quadratmetern für Vier-Personen-Haushalte einzuhalten (Technische Förderbestimmungen zur Richtlinie Wohnungsbau Sozial, Ziffer 3, Anlage zu Nummer 4.1.1 der Verwaltungsvorschrift).

2.9. Niedersachsen

Das niedersächsische Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWofG)³³ trifft Regelungen über die **Mietwohnraumförderung**, die **Eigentumsförderung** und die **Modernisierungsförderung** (§ 2 Abs. 1 NWofG). Ziel der Mietwohnraum- und Eigentumsförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Mietwohnraum oder Wohneigentum versorgen könnten (§ 2 Abs. 2 NWofG). Durch die Modernisierungsförderung soll der Wohnungsbestand an die Wohnungsmarktbedürfnisse angepasst, erhalten und energetisch modernisiert werden (§ 2 Abs. 2 NWofG). In der Förderentscheidung wird unter anderem die Art und Höhe der Förderung, die Wohnungsgröße und bei Mietwohnraum die **Belegungs- und Mietbindung** festgesetzt (§ 6 Abs. 1, 2 NWofG). Nach der Belegungsbindung darf der Wohnraum nur Inhabern eines Wohnberechtigungsscheins überlassen werden (§ 7 Abs. 1 NWofG). Zudem darf der Verfügungsberechtigte den Wohnraum durch die Mietbindung höchstens gegen den in der Förderentscheidung festgelegten Mietzins überlassen (§ 9 Abs. 1 NWofG).

32 Weiterführende Informationen werden von der Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern bereitgestellt, abrufbar unter: <https://www.lfi-mv.de/>.

33 Niedersächsisches Gesetz über die soziale Wohnraumförderung und die Förderung von Wohnquartieren (Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz -NWofG) vom 29.10.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.04.2021 (Nds. GVBl. S. 240)1, abrufbar unter: <https://www.voris.niedersachsen.de/jportal/?quelle=jlink&query=WofG+ND&psml=bsvorisprod.psml&max=true>.

In verschiedenen Richtlinien werden die gesetzlichen Vorgaben präzisiert. Nach der Richtlinie über Wohnraumförderbestimmungen (WFB)³⁴ werden für die soziale Wohnraumförderung Zuwendungen aus dem hierfür eingerichteten Sondervermögen gewährt (Ziffer 1.1 WFB). Diese Zuwendungen werden in Form einer Anteilsfinanzierung durch **Darlehen** und **Zuschüsse** gewährt (Ziffer 5 Wohnraumförderprogramm 2019³⁵). Die Darlehen sind zunächst für einen Zeitraum von 20 Jahren bis 35 Jahren zinslos (Ziffer 18 WFB). Darüber hinaus können **Bürgschaften** nach den Bürgschaftsbestimmungen für das Wohnungswesen³⁶ übernommen werden.

Bei der Mietwohnraumförderung müssen Zuwendungsempfänger mindestens 25 Prozent der Gesamtausgaben in **Eigenleistung** erbringen (Ziffer 14 WFB). Angemessene **Wohnflächen** für den Mietwohnraum sind auf bis zu 50 Quadratmeter für Haushalte mit einer Person, bis zu 60 Quadratmeter für Haushalte mit zwei Personen, bis zu 75 Quadratmeter für Haushalte mit drei Personen, bis zu 85 Quadratmeter für Haushalte mit vier Personen sowie weitere 10 Quadratmeter pro weiterer Person begrenzt (Ziffer 15.1 WFB). Die **Belegungsbindung** gilt grundsätzlich für 30 Jahre bei Haushalten mit mittlerem Einkommen und für 35 Jahre bei Haushalten mit geringem Einkommen (Ziffer 20.2 WFB). Dieselben Fristen gelten grundsätzlich für die **Mietpreisbindung** (Ziffer 21.2 WFB). Die **zulässige Höchstmiete** liegt, abhängig von der Mietstufe der Gemeinde, für Haushalte mit geringem Einkommen zwischen 5,60 Euro und 6,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und für Haushalte mit mittlerem Einkommen zwischen 7,00 Euro und 7,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Ziffer 21.4 WFB).

2.10. Nordrhein-Westfalen

Nach dem nordrhein-westfälischen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW)³⁷ ist beabsichtigt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich nicht am Markt versorgen können, Wohnungsbestand zu modernisieren und die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken (§ 2 Abs. 1 WFNG NRW). Dies soll durch die Gewährung von **ver-**

34 Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB -) vom 02.07.2019, abrufbar unter: <https://www.voris.niedersachsen.de/jportal/portal/t/9wy/page/bsvorisprod.psm1?doc.hl=1&doc.id=VVND-VVND000044252&documentnumber=1&numberofresults=2&doctype=vvnd&showdoccase=1&doc.part=F¶mfromHL=true#focuspoint>.

35 Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderprogramm 2019) vom 02.07.2019, abrufbar unter: <https://www.voris.niedersachsen.de/jportal/portal/t/9zw/page/bsvorisprod.psm1?doc.hl=1&doc.id=VVND-VVND000044251&documentnumber=1&numberofresults=1&doctype=vvnd&showdoccase=1&doc.part=F¶mfromHL=true#focuspoint>.

36 Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Richtlinie für die Übernahme von Bürgschaften des Landes zur Förderung des Wohnungswesens (Bürgschaftsbestimmungen Wohnungswesen) vom 08.05.2020, abrufbar unter: <https://www.voris.niedersachsen.de/jportal/portal/t/a53/page/bsvorisprod.psm1?doc.hl=1&doc.id=VVND-VVND000042780&documentnumber=1&numberofresults=1&doctype=vvnd&showdoccase=1&doc.part=F¶mfromHL=true#focuspoint>.

37 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009, abrufbar unter: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000526.

günstigen Darlehen und **Zuschüssen**, die Übernahme von **Bürgschaften**, Garantien und sonstigen Gewährleistungen und die Bereitstellung von **verbilligtem Bauland** erreicht werden (§ 7 Abs. 2 WFNG NRW). Die konkrete Förderung erfolgt durch eine Förderzusage (§ 10 Abs. 1, 4 WFNG NRW).

Nach den entsprechenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)³⁸ wird **Mietwohnraum** durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden gefördert (Ziffer 2.1 WFB). Für neugeschaffenen Mietwohnraum liegt die **höchstzulässige Darlehenssumme**, abhängig vom Standort, zwischen 1.580 Euro und 2.950 Euro pro Quadratmeter geförderter Wohnfläche (2.5.1 WFB). Förderdarlehen werden 15 Jahre lang nicht verzinst und in der Folge vergünstigt verzinst (Ziffer 2.6.1 WFB). Die erforderliche **Eigenleistung** liegt grundsätzlich bei **mindestens 20 Prozent** der Gesamtkosten (Ziffer 1.6.2.1 WFB). Weiter können für geförderten Wohnraum **Belegungsrechte** und **höchstzulässige Mieten** festgesetzt werden (§ 10 Abs. 4 WFNG NRW). Diese gelten für 25 Jahre oder für 30 Jahre (Ziffer 2.3.1.1 WFB). Werden Belegungsrechte festgesetzt, darf der Wohnraum nur Inhabern eines Wohnberechtigungsscheins überlassen werden (§ 17 Abs. 2 WFNG NRW). Wird eine höchstzulässige Miete festgelegt, darf der Mietzins diese nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 WFNG NRW). Die Höchstmiete liegt, abhängig vom Mietniveau der jeweiligen Gemeinde, zwischen 5,90 Euro und 7,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Ziffer 2.3.2.1 WFB).

2.11. Rheinland-Pfalz

Ziel der sozialen Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz ist nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)³⁹ die Unterstützung von Haushalten, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können (§ 2 Abs. 1 LWoFG). Erfasst wird sowohl die Versorgung mit **Mietwohnraum** und Genossenschaftswohnraum als auch die Versorgung mit **selbst genutztem Wohneigentum** (§ 2 Abs. 1 LWoFG). Gefördert wird daher unter anderem der Wohnungsbau, der Erwerb bestehenden Wohnraums und die Modernisierung von Wohnraum (§ 4 Abs. 1 LWoFG). Fördermittel sind dabei **Darlehen, Zuschüsse, Bürgschaften**, Garantien, sonstige Gewährleistungen und sonstige geldwerte Leistungen (§ 4 Abs. 2 LWoFG).

Nach der Verwaltungsvorschrift über die soziale Wohnraumförderung⁴⁰ sind die Darlehen bis zum zehnten Jahr zinsfrei und in der Folge zinsvergünstigt (Ziffer 17 der Verwaltungsvorschrift). In einer Förderzusage werden die Einzelheiten der Förderung festgelegt (§ 7 Abs. 1, 2 LWoFG).

38 Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) vom 10.02.2022, abrufbar unter: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?print=1&anw_nr=7&sg=0&vd_id=20405.

39 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) vom 22.11.2013, zuletzt geändert am 13.09.2022, abrufbar unter: <https://landesrecht.rlp.de/bsrp/document/jlr-WoFGRpp13>.

40 Soziale Mietwohnraumförderung, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen, vom 02.04.2020, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 10.06.2022, in der konsolidierten Arbeitsfassung vom 15.06.2022, abrufbar unter: https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Wohnraumfoerderung/Soziale_Wohnraumfoerderung/2022/Soziale_Mietwohnraumfoerderung_konsolidierte_Arbeitsfassung_gueltig_ab_15._Juni_2022.pdf.

Betrifft die Förderung Wohnraum, der kein selbst genutztes Wohneigentum ist, muss der Förderungsempfänger eine **Gegenleistung** erbringen, die in einer **Belegungs- und Mietbindung**, einer Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahme oder einer sonstigen Gegenleistung bestehen kann (§ 8 Abs. 1 LWoFG). Durch Belegungsbindungen wird der Verfügungsberechtigte verpflichtet, den Wohnraum nur Wohnungssuchenden mit einem Wohnberechtigungsschein zu überlassen (§ 18 Abs. 2 LWoFG). Die Belegungsbindung darf über einen Zeitraum zwischen 15 Jahren und 25 Jahren andauern (Ziffer 7 der Verwaltungsvorschrift). Wird eine Mietbindung festgelegt, darf der Vermieter die in der Förderzusage bestimmte höchstzulässige Miete nicht überschreiten (§ 19 Abs. 1 LWoFG). Auch die Mietbindung dauert für einen Zeitraum von 15 Jahren bis 25 Jahren an (Ziffer 7 der Verwaltungsvorschrift). Die **Höchstmiete** liegt je Quadratmeter Wohnfläche, abhängig vom konkreten Standort des Wohnraums, zwischen 4,40 Euro und 7,20 Euro für Haushalte mit geringem Einkommen und zwischen 4,75 Euro und 8,10 Euro für Haushalte mit mittlerem Einkommen (Ziffer 8.1 der Verwaltungsvorschrift). Die **Wohnflächenobergrenze** für förderfähige Wohnungen liegt bei 50 Quadratmetern für eine Ein-Raum-Wohnung, 60 Quadratmetern für eine Zwei-Raum-Wohnung, 80 Quadratmetern für eine Drei-Raum-Wohnung, 90 Quadratmetern für eine Vier-Raum-Wohnung und je 15 Quadratmetern zusätzlich pro weiterem Raum (Ziffer 9.1 der Verwaltungsvorschrift). Die **Eigenleistung** des Förderungsempfängers beträgt mindestens 15 Prozent der Baukosten (Ziffer 16.1 der Verwaltungsvorschrift).

2.12. Saarland

Das Saarland hat kein eigenes Wohnraumförderungsgesetz erlassen. Die Voraussetzungen der saarländischen sozialen Wohnraumförderung lassen sich einer Verwaltungsvorschrift⁴¹ entnehmen, in der die Wohnraumförderungsbestimmungen festgelegt sind. Demnach sollen durch die soziale Wohnraumförderung Haushalte bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgt werden, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können (Ziffer 1.2 der WFB 2016). Fördergegenstände sind, entsprechend § 2 Abs. 1 WoFG, der Wohnungsbau, die Modernisierung sowie der Erwerb von Belegungsrechten und bestehenden Wohnraums (Ziffer 1.2 WFB 2016).

Geförderte Objekte dürfen die **Wohnflächengrenzen** nicht überschreiten. Diese liegen für selbst genutztes Wohneigentum bei 156 Quadratmetern und für Mietwohnraum bei 45 Quadratmetern für einen Ein-Personen-Haushalt, 60 Quadratmetern für einen Zwei-Personen-Haushalt, 75 Quadratmetern für einen Drei-Personen-Haushalt und 90 Quadratmetern für einen Vier-Personen-Haushalt (Ziffern 3.4.2, 3.4.3 WFB 2016). Grundsätzlich werden nur solche Vorhaben gefördert, bei denen der Förderungsempfänger eine **Eigenleistung** von mindestens 20 Prozent erbringt (Ziffer 3.8.1 WFB 2016). Die Förderung des Fehlbedarfs erfolgt durch **Darlehen, Zinsverbilligungen** der Darlehen oder **Zuschüsse** (Ziffer 4.2 WFB 2016).

41 Verwaltungsvorschriften des Ministeriums für Finanzen und Europa über Zuwendungen zur Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2016) vom 24.01.2017 (Amtsbl. I S. 238), zuletzt geändert am 24.11.2021 (Amtsbl. I S. 2696), abrufbar unter: https://www.saarland.de/SharedDocs/Downloads/DE/mibs/tp_bauen_und_wohnen/wohnungsbaufoerderung/Wohnraumf%C3%B6rderungsbestimmungen_2016.pdf?blob=publicationFile&v=3.

Nach einer weiteren Verwaltungsvorschrift⁴² wird selbstgenutztes Wohneigentum mit einem Baudarlehen bis 800 Euro pro Quadratmeter gefördert (Ziffer 2.3.1, 2.3.2 der Programmvorschriften 2016). Bei Mietwohnraum beträgt der Fördersatz 1.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Ziffer 3.1.2 der Programmvorschriften 2016). Für selbst genutzten Wohnraum gilt ein **Belegungsrecht** von 10 Jahren, nach dem der Förderungsempfänger den Wohnraum selbst nutzen muss (Ziffer 4.1.2 der Programmvorschriften 2016). Bei Mietwohnraum ist der Wohnraum für einen Zeitraum von 10 Jahren Inhabern einer Wohnberechtigung zu überlassen (Ziffer 4.1.3 der Programmvorschriften 2016). Zudem unterliegen die Wohnungen für 10 Jahre einer **Mietbindung**, nach der die zulässige Miete bei einem Wohnungsbau höchstens zwischen 4,70 Euro und 5,40 Euro je Quadratmeter und bei einer Modernisierung höchstens zwischen 4,20 Euro und 4,90 Euro je Quadratmeter Wohnfläche liegen darf (Ziffer 4.2.1 der Programmvorschriften 2016).

2.13. Sachsen

Sachsen hat kein eigenes Wohnraumförderungsgesetz erlassen. Die Bedingungen der sozialen Wohnraumförderung lassen sich verschiedenen Verwaltungsvorschriften entnehmen.

Selbstgenutztes Wohneigentum wird durch die Förderrichtlinie Familienwohnen (FRL Familienwohnen)⁴³ gefördert. Gefördert wird sowohl der Erwerb als auch der Bau selbstgenutztem Wohneigentums (Ziffer II., Nr. 1 der FRL Familienwohnen). Förderungsempfänger sind Personen, zu deren Haushalt mindestens ein minderjähriges und kindergeldberechtigtes Kind gehört (Ziffer III., Nr. 1 der FRL Familienwohnen). Die **Wohnflächengrenzen** liegen für einen Zwei-Personen-Haushalt bei 115 Quadratmetern, für einen Drei-Personen-Haushalt bei 130 Quadratmetern und für einen Vier-Personen-Haushalt bei 145 Quadratmetern (Ziffer IV., Nr. 1, lit. c) der FRL Familienwohnen). Die **Obergrenze der Gesamtausgaben** liegt bei 425.000 Euro sowie je 55.000 Euro pro weiterer, zum Haushalt gehörender Person (Ziffer IV., Nr. 1, lit. d) der FRL Familienwohnen). Das Wohneigentum muss während der Darlehenslaufzeit von der geförderten Person selbst genutzt werden (Ziffer IV., Nr. 1, lit. f) der FRL Familienwohnen). Zudem setzt die Förderung einen **Eigenanteil** von 15 Prozent der Gesamtausgaben voraus (Ziffer IV., Nr. 1, lit. h) der FRL Familienwohnen). Der Förderung erfolgt durch **Darlehen** mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einem festen Zinssatz und **Zuwendungen** (Ziffer V., Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 der FRL Familienwohnen).

Mietwohnraum wird nach der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gebundener Mietwohnraum)⁴⁴ gefördert. Fördergegenstand ist danach die Schaffung von **mietpreis- und belegungsgebundenem** Mietwohnraum durch Baumaßnahmen, Modernisierungen, Änderungen und

42 Verwaltungsvorschriften des Ministeriums für Finanzen und Europa zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms (Programmvorschriften 2016) vom 24.01.2017 in der Fassung der Änderung vom 24.11.2021 (Amtsbl. I Seite 2696, 2697), abrufbar unter: https://www.saarland.de/SharedDocs/Downloads/DE/mibs/tp_bauen_und_wohnen/wohnungsbaufoerderung/Programmvorschriften_2016.pdf?blob=publicationFile&v=3.

43 Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern (FRL Familienwohnen) vom 10.03.2021, abrufbar unter: https://revosax.sachsen.de/vorschrift_gesamt/19058/44165.html.

44 Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (FRL gebundener Mietwohnraum – FRL gMW) vom 29.04.2021, abrufbar unter: <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/19143-FRL-gebundener-Mietwohnraum>.

den Erwerb (Ziffer II., Nr. 1 der FRL gebundener Mietwohnraum). Förderfähig sind Maßnahmen, um Inhabern eines Wohnungsberechtigungsscheins angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, wobei die **Wohnflächengrenzen** von 45 Quadratmetern für Ein-Personen-Haushalte, von 60 Quadratmetern für Zwei-Personen-Haushalte, von 75 Quadratmetern für Drei-Personen-Haushalte und von 85 Quadratmetern für Vier-Personen-Haushalte nicht überschritten werden dürfen (Ziffer IV., Nr. 1 der FRL gebundener Mietwohnraum). Die **Belegungsrechte** zugunsten der Inhaber eines Wohnungsberechtigungsscheins gelten grundsätzlich für mindesten 15 Jahre und maximal 20 Jahre (Ziffer IV., Nr. 2 der FRL gebundener Mietwohnraum). Die **Anfangsmiete** ist aus der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen abzüglich der Höhe der Förderung pro Quadratmeter zu berechnen (Ziffer IV., Nr. 3, lit. a) der FRL gebundener Mietwohnraum). Dieser **Förderungszuschuss** liegt in der Regel bei 35 Prozent, maximal aber bei 3,80 Euro je Quadratmeter pro Monat (Ziffer V., Nr. 4 der FRL gebundener Mietwohnraum).

2.14. Sachsen-Anhalt

Auch Sachsen-Anhalt hat kein eigenes Wohnraumförderungsgesetz erlassen. Die Voraussetzungen der Förderung lassen sich Verwaltungsvorschriften entnehmen.

Eine der Verwaltungsvorschriften⁴⁵ normiert die Voraussetzungen der Förderung von **selbst genutztem Wohneigentum**, wonach sowohl die Neuschaffung als auch der Erwerb gefördert werden (Ziffer 2 der Verwaltungsvorschrift). Förderungsempfänger haben eine **Eigenleistung** von mindestens 10 Prozent der Gesamtkosten zu erbringen (Ziffer 4 der Verwaltungsvorschrift). Die **Wohnflächengrenzen** liegen bei 130 Quadratmetern für Eigenheime mit einer Wohnung oder Eigentumswohnung und 200 Quadratmeter für Eigenheime mit zwei Wohnungen (Ziffer 4.3 der Verwaltungsvorschrift). Die Förderung erfolgt durch **Baudarlehen** und nicht rückzahlbare **Zuschüsse** (Ziffer 5.1 der Verwaltungsvorschrift). Die höchstmögliche Fördersumme für Baudarlehen liegt bei 100.000 Euro (Ziffer 5.2.1 der Verwaltungsvorschrift). Zudem wird ein einmaliger Zuschuss von 500 Euro gewährt (Ziffer 5.2.3 der Verwaltungsvorschrift).

Für die Förderung von **Mietwohnraum** gilt eine weitere Verwaltungsvorschrift⁴⁶. Demnach soll die Schaffung von **belegungsgebundenem** und **mietpreisgebundenem** Mietwohnraum durch Neubau und Umbau gefördert werden (Ziffer 2.1 der Verwaltungsvorschrift). Förderungsempfänger müssen dabei eine **Eigenleistung** von mindestens 20 Prozent erbringen (Ziffer 5.3 der Verwaltungsvorschrift). Die Förderung erfolgt dann durch Projektförderung mit einem **Baudarlehen**, welches 20 Jahre zinsfrei gewährt wird (Ziffer 6.1.1 der Verwaltungsvorschrift). Der Wohnraum darf in der Folge durch die **Belegungsbindung** mindestens 20 Jahren allein wohnberechtigten Haushalten zur Verfügung stehen (Ziffer 7.1.1 der Verwaltungsvorschrift). Die **höchstzulässige Miete** wird in der Bewilligung festgesetzt und darf in Magdeburg und Halle bei maximal 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, in den übrigen Gemeinden bei maximal 6,00 Euro pro Quadratmeter liegen (Ziffer 7.1.3 der Verwaltungsvorschrift). Die Miete darf zudem zunächst vier Jahre

45 Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Bildung selbst genutzten Wohneigentums in Sachsen-Anhalt, vom 07.08.2012, abrufbar unter: <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/VVST-VVST000011220>.

46 Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus des Landes Sachsen-Anhalt (Mietwohnungsbauförderrichtlinien - MietwohnungsbaURL) vom 05.02.2021, abrufbar unter: <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/VVST-VVST000011783>.

nicht erhöht werden (Ziffer 7.1.3 der Verwaltungsvorschrift). Die **Wohnflächengrenze** für förderfähige Wohnungen liegt für Ein-Personen-Haushalte bei 50 Quadratmetern, für Zwei-Personen-Haushalte bei 60 Quadratmetern, für Drei-Personen-Haushalte bei 70 Quadratmetern, für Vier-Personen-Haushalte bei 80 Quadratmetern und für Fünf-Personen-Haushalte bei 90 Quadratmetern (Ziffer 7.1.4 der Verwaltungsvorschrift).

2.15. Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein hat ein eigenes Gesetz zur Wohnraumförderung⁴⁷ erlassen, mit dem Haushalte unterstützt werden sollen, die sich nicht angemessen selbst am Markt mit Wohnraum versorgen können (§ 1 Abs. 2 SHWoFG). Fördergegenstand ist insbesondere der Bau, der Erwerb und die Modernisierung von Wohnraum (§ 7 SHWoFG). Soweit die Förderung nicht das selbst genutzte Wohneigentum betrifft, hat der Förderempfänger eine **Gegenleistung** durch **Belegungs- oder Mietbindungen**, Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen oder sonstige Gegenleistungen zu erbringen (§ 10 SHWoFG). Durch Belegungsrechte ist der Empfänger als Vermieter verpflichtet, den Wohnraum allein Inhabern eines Wohnberechtigungsscheins zu überlassen (§ 11 Abs. 1 SHWoFG). Wenn eine Mietbindung für das geförderte Objekt bestehen soll, ist die höchstzulässige Miete in der Förderzusage zu bestimmen (§ 12 Abs. 1 SHWoFG).

Nach einer Verwaltungsvorschrift⁴⁸ dauern die Zweckbindungen des geförderten Objekts für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren an (Ziffer IV. Nr. 1.2 WoFöRL). Die **Wohnflächengrenzen** sind in einer anderen Verwaltungsvorschrift⁴⁹ normiert und liegen für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins bei einer Wohnfläche von bis zu 50 Quadratmetern für Alleinstehende, bis zu 60 Quadratmetern für zwei Personen, bis zu 75 Quadratmeter für drei Personen, bis zu 90 Quadratmeter für vier Personen und bis zu 105 Quadratmeter für fünf Personen (Ziffer 3.2.2 VB-SHWoFG). Für **Mietwohnungen** bestehen zwei Förderwege. Im ersten Förderweg werden Baudarlehen und Investitionszuschüsse gewährt, wobei das Baudarlehen bis zu 85 Prozent der Gesamtkosten betragen kann (Ziffer V., Nr. 1.3 WoFöRL). Die höchstzulässige Miete beträgt, abhängig vom konkreten Standort des geförderten Mietwohnraums, für eine Dauer von vier Jahre zwischen 5,80 Euro und 6,25 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Ziffer V., Nr. 1.4.2 WoFöRL). Auf dem zweiten Förderweg werden Baudarlehen gewährt, die – abhängig davon, ob die Wohnungen 20 Jahre oder 35 Jahr zweckgebunden werden – 60 Prozent oder 85 Prozent der Gesamtkosten decken (Ziffer V., Nr. 2.3 WoFöRL). Zudem wird ein Investitionszuschuss gewährt (Ziffer V., Nr. 2.3 WoFöRL). Die Miete ist dann für eine Dauer von vier Jahren auf höchstens 7,50 Euro bis 8,00 Euro begrenzt (Ziffer V., Nr. 2.4 WoFöRL). Bei **selbst genutztem Wohneigentum** erfolgt die Förderung durch Bardarlehen in Höhe von höchstens 100.000 Euro je Eigentumsmaßnahme (Ziffer V.,

47 Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG) vom 25.04.2009, abrufbar unter: <https://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoFG+SH&psml=bsshoprod.psml&max=true&aiz=true>.

48 Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein; Bekanntmachung der Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) vom 19.12.2018, abrufbar unter: <https://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=VSSH-2330.78-IM-20181219-SF&psml=bsshoprod.psml&max=true#ivz19>.

49 Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG) vom 22.08.2012, abrufbar unter: <https://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=VSSH-2330.67-IM-20120822-SF&psml=bsshoprod.psml&max=true#ivz3>.

Nr. 10.3 WoFöRL). Sowohl für Mietwohnraum als auch für Wohneigentum sind die Darlehen für einen gewissen Zeitraum zinslos (Ziffer V., Nr. 1 WoFöRL).

2.16. Thüringen

Nach dem thüringischen Wohnraumförderungsgesetz⁵⁰ ist insbesondere die **Mietwohnraumförderung**, die Förderung von selbst genutztem **Wohneigentum** und die **Modernisierungsförderung**, jeweils für Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, beabsichtigt (§ 2 ThürWoFG). Die Förderung kann aus dem Thüringer Wohnungsbauvermögen, der Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie durch die Bereitstellung von verbilligtem Bauland erfolgen (§ 3 Abs. 1 ThürWoFG). Bei der Förderung hat der Empfänger eine Gegenleistung zu erbringen, die in **Belegungs-** oder **Mietbindungen** und Wohnumfelds- oder Quartiersmaßnahmen bestehen kann (§ 12 ThürWoFG). Durch Belegungsbindungen sind Vermieter verpflichtet, den Wohnraum allein Wohnberechtigten zu überlassen (§ 16 ThürWoFG). Mit einer Mietbindung wird in der Förderzusage eine höchstzulässige Miete bestimmt (§ 20 Abs. 2 ThürWoFG). Die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen wird in der Förderzusage bestimmt (§ 21 Abs. 1 ThürWoFG).

Einer ergänzenden Verwaltungsvorschrift⁵¹ zufolge richtet sich der Zeitraum für die Belegungs- und Mietbindungen in Anwendung des § 15 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)⁵² nach der Dauer der Darlehensrückzahlung (Ziffer 13.1 der Verwaltungsvorschrift). Weiter wird bestimmt, dass für Mietwohnraum eine **angemessene Wohnungsgröße** bei bis zu 45 Quadratmeter für Alleinstehende, bis zu 60 Quadratmeter für zwei Haushaltsangehörige, bis zu 75 Quadratmeter für drei Haushaltsangehörige und bis zu 90 Quadratmeter für vier Haushaltsangehörige liegt (Ziffer 9.1 der Verwaltungsvorschrift).

50 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) vom 31.01.2013, abrufbar unter: <https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/jlr-WoFGTHrahmen>.

51 Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen vom 06.06.2018, abrufbar unter: <https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/VVTH-VVTH000007895>.

52 Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/wobindg/WoBindG.pdf>.