

Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein  
(Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG)  
vom 25. April 2009

§ 2  
Beteiligung der Kommunen

(3) Die Gemeinden, Kreise und Ämter können durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmen. In solch einem Gebiet darf die oder der Verfügungsberechtigte eine frei oder bezugsfertig werdende **belegungsgebundene** Wohnung nur einer berechtigten oder einem berechtigten von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen. Die zuständige Stelle hat der oder dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Die Satzung kann Vereinbarungen zwischen dem Satzungsgeber und den Verfügungsberechtigten insbesondere zur Ausübung der Benennungsrechte vorsehen.

# Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG)

## 1 Zu § 2 – Beteiligung der Kommunen (Kommunale Satzungsbefugnis)

- 1.1 Kriterien für einen erhöhten Wohnungsbedarf
- 1.2 Abweichende Entwicklungen des Wohnungsmarktes
- 1.3 Satzungsinhalte
  - 1.3.1 Räumliche Bestimmung des Geltungsbereiches
  - 1.3.2 Kriterien für die Auswahl der Wohnberechtigten
  - 1.3.3 Zulassung von Vereinbarungen zwischen  
Satzungsgeber und Verfügungsberechtigten
- 1.4 Verfahren der Satzungsgebung
- 1.5 Ausübung des Benennungsrechtes

## 1.1 Kriterien für einen erhöhten Wohnungsbedarf

Von einem erhöhten Wohnungsbedarf ist auszugehen, wenn die Nachfrage des wohnberechtigten Personenkreises nach preisgünstigem Wohnraum weder aus dem Bestand noch aus der Neubaurate angemessen gedeckt werden kann. Dabei ist sowohl auf den öffentlich geförderten als auch den freifinanzierten günstigen Wohnraum abzustellen. Auf eine bestimmte Defizitquote kommt es nicht an. Stattdessen muss der Satzungsgeber eine sorgfältige prognostische Beurteilung vornehmen, ob Zustand und Entwicklung des Wohnungsmarktes einen Mangel an preisgünstigen Wohnraum indizieren. Bei der Bewertung von Angebot und Nachfrage hat der Satzungsgeber einen Prognose- und Beurteilungsspielraum.

Bei der künftigen Bedarfseinschätzung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Bevölkerungsstruktur und –entwicklung  
(z.B. Alter, Geburten und Sterbefälle, Zu- und Abwanderungen)
- die regionalen Einkommens- und Arbeitsmarktverhältnisse  
(z.B. Arbeitslosenquote, sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, Einkommen pro Steuerpflichtigen)

## Beurteilung des Wohnungsmarktes

- Die Struktur und Entwicklung des örtlichen Mietwohnungsbestandes.
- Der gegenwärtige und künftige Anteil von gefördertem Wohnraum am Mietwohnungsbestand.
- Die Entwicklung der Mieten, insbesondere im Teilmarkt, der für die soziale Wohnraumversorgung relevant ist.

Örtliche Wohnungsmarktkonzepte sind geeignet, den erhöhten Wohnungsbedarf zu belegen.

Wohnungsmarktkonzept Norderstedt März 2009

## 1.2 Abweichende Entwicklungen des Wohnungsmarktes

Überprüfung der Entwicklung des Wohnungsmarktes in Fünf-Jahresabständen, ob sich der Wohnungsmarkt wie bei Erlass der Satzung angenommen entwickelt hat und ob der erhöhte Wohnungsbedarf fortbesteht.

## 1.3 Satzungsinhalte

### 1.3.1 Räumliche Bestimmung des Geltungsbereiches

die Grenzen amtsfreier Gemeinden bzw. der Ämter

### 1.3.2 Kriterien für die Auswahl der Wohnberechtigten

Satzung kann Dringlichkeitskatalog enthalten  
fehlt dieser gelten die Regelungen aus  
Ziffer 5.1.2 VB-SHWoFG

### 1.3.3 Zulassung von Vereinbarungen zwischen Satzungsgeber und Verfügungsberechtigten

insbesondere zur Ausübung der Benennungsrechte

Absehen von der Inanspruchnahme des Benennungsrechtes  
gegen eine Gegenleistung, z.B. gegen die Übernahme einer  
Versorgungsgarantie bei Wohnungsnotfällen

Darf nicht zu Lasten Dritter gehen

## 1.4 Verfahren der Satzungsgebung Satzungsrecht

## 1.5 Ausübung des Benennungsrechtes

drei wohnberechtigte Personen benennen

nur wohnberechtigte Personen benennen, für deren Haushalte die Wohnungsgröße angemessen ist

nur Wohnungssuchende benennen, die für den Verfügungsberechtigten/die Verfügungsberechtigte nicht unzumutbar sind

<http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/wohnraumfoerderung.html;jsessionid=8BED7DCC0C7D85865DB87FDCC880ECE4>