

Gesetzentwurf

der Fraktion Die Linke

Thüringer Gesetz zum Sozialen Wohnen (ThürSozWohnG)

**A. Problem und Regelungsbedürfnis**

Was vor 10 oder gar 20 Jahren noch vielen undenkbar erschien, hat nun als Entwicklung auch Thüringen erreicht, zwar noch nicht ganz flächendeckend, aber für viele auch schon in kleineren Orten spürbar - ganz besonders drückend aber in den größeren Städten wie z.B. Erfurt, Jena, Weimar, Gera. Es sind steigende Mietpreise und der Mangel an - auch für Familien mit Kindern und für sozial benachteiligte Menschen - bezahlbaren und - hinsichtlich der Wohnausstattung - angemessenen Wohnungen. Durch den faktischen Ausstieg von Bundesregierungen aus dem sozialen Wohnungsbau - beginnend mit der ersten Bundesregierung von Helmut Kohl, dem Wegfall der Sozialbindung von Wohnungen (im Jahr 2025 sind noch rund 10.150 Wohnungen in Thüringen in der Sozialbindung) und der Privatisierung von Wohnungsbestand kommunaler Wohnungsgesellschaften ist der Bestand von öffentlichen bzw. Sozialwohnungen in Thüringen deutlich zurückgegangen und das Mietpreisniveau gestiegen.

Auch wenn laut Auskunft des Ministeriums für Digitales und Infrastruktur in den Jahren 2015 bis 2022, 2212 geförderte Mietwohnungen mit abgeschlossener Bindung geschaffen wurden, reicht das nicht aus. Zahlreiche Sozialwohnungen fallen aus der Mietpreisbindung und neue kommen nicht in entsprechender Anzahl nach. Auch in nicht so großen Städten und Orten gibt es mittlerweile einen angespannten Wohnungsmarkt. Hinzu kommt noch ein deutlicher Anstieg der Nebenkosten - vor allem verursacht durch ansteigende Energiepreise. Während im Jahr 2014 thüringenweit rund 1.300 neue Wohnberechtigungsscheine für Sozialwohnungen ausgeben wurden, beläuft sich diese Zahl im Jahr 2024 auf rund 1.800 neue Wohnberechtigungsscheine. Im gleichen Zeitraum sind über 7000 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen.

Das Recht auf eine angemessene und bezahlbare Wohnung ist Menschenrecht. Im UN-Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte ist das (Menschen-)Recht auf Wohnen in Artikel 11 festgeschrieben. In der Europäischen Sozialcharta findet es sich in Art. 16 (ursprüngliche Fassung 1966) bzw. in der derzeit geltenden „revidierten“ Fassung in Artikel 31. Deutschland ist als Unterzeichner- bzw. Mitgliedsstaat verpflichtet, diese völkerrechtlichen Regelungen im gesamten staatlichen Handeln auf allen staatlichen Ebenen wirksam umzusetzen.

Artikel 15 der Thüringer Verfassung lautet: „Es ist ständige Aufgabe des Freistaats, darauf hinzuwirken, daß in ausreichendem Maße angemessener Wohnraum zur Verfügung steht. Zur Verwirklichung dieses Staatsziels fördern das Land und seine Gebietskörperschaften die Erhaltung, den Bau und die Bereitstellung von Wohnraum im sozialen, genossenschaftlichen und privaten Bereich.“ Zur Angemessenheit gehört auch die Bezahlbarkeit von menschenwürdigem Wohnraum. Die staatlichen Stellen sind verpflichtet, möglichst wirksame Instrumente zur praktischen Verwirklichung des Staatsziels zu nutzen. Das kann auch ein Landesgesetz

über Maßnahmen zum Ausbau des Sozialen Wohnens sein. Noch stärker verpflichtend in Sachen menschenwürdiges Wohnen, wenn auch auf einen spezielleren Fall bezogen, ist Artikel 16 als Grundrecht auf Schutz vor Obdachlosigkeit. In Artikel 16 heißt es: „Das Land und seine Gebietskörperschaften sichern allen im Notfall ein Obdach“.

Für ein Landesgesetz zum sozialen Wohnen muss man darüber hinaus noch in die Thüringer Verfassung schauen. Zwar sind in Artikel 38 die Grundsätze einer sozialen und ökologischen Marktwirtschaft festgeschrieben, aber eben auch mit Betonung auf sozial. Wichtiger noch sind die Sozialbindung des Eigentums in Artikel 34 Absatz 2. Und es gibt spezielle Festlegungen zum Thema Wohnen in der Landesverfassung. Zum einen das Staatsziel in Artikel 15. „Staatsziel“ alle staatlichen Ebenen (Land und Kommunen) und alle öffentlichen Stellen haben bei Ihrem Handeln diese Vorgaben zu verwirklichen – auch der Landtag als Gesetzgeber. Staatsziele sind rechts verbindliche Vorgaben und - wie das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutzgesetz des Bundes belegt - auch einklagbar.

Damit steht fest: Das Land ist verpflichtet, alle Möglichkeiten zur Stärkung des sozialen Wohnens auszuschöpfen. Nach Ansicht der Linke-Fraktion als Einreicherin dieses Gesetzentwurfs muss das Land dazu ein entsprechendes Landesgesetz erarbeiten und in Kraft setzen.

Bei entsprechend drängender Problemlage – wie derzeit - muss der Landesgesetzgeber sogar seine Handlungsmöglichkeiten ausschöpfen – um seine Pflichten aus Art. 15 zu erfüllen: die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum in ausreichendem Umfang. Das heißt also, bei klar erkennbarer Wohnungsnot müssen das Land, aber auch Kreise und Kommunen als Gebietskörperschaften aktiv werden. Wie deutlich wird, ist über diese genannten Vorschriften / Verpflichtungen z.B. auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines öffentlichen Wohnungsbauprogramms abgedeckt, sowohl in der Form der eigenen Wohnungsbautätigkeit, als auch der finanziellen Förderung Privater bei der Erfüllung dieser Aufgabe.

Viele werden sich nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Berliner „Mietendeckel“ fragen, ob ein Bundesland bzw. ein Landtag selbst ein Gesetz zur Mietpreisgestaltung machen darf. Mietrecht ist doch Bundesrecht. Wirtschaftsrecht / Mietrecht ist aber nach dem Grundgesetz Teil der so genannten „konkurrierenden Gesetzgebung“, d.h. grundsätzlich dürfen in diesen Bereichen neben dem Bund auch die Länder rechtliche Regelungen machen. Zieht man die Frage der Mietpreisregulierung unter die Gesetzgebungskompetenz zum Wohnungswesen (gemeint damit sind vor allem ordnungspolitische Maßnahmen – vom Problem Zweckentfremdung bis hin zum sozialen Wohnungsbau - dann liegt die Regelungskompetenz durch die Föderalismusreform von 2006 bei den Ländern. Von der Kompetenzordnung aus gesehen ist die Tür auf, die Länder dürfen handeln. Allerdings kommt an dieser Stelle das Verfassungsrecht in Spiel. Hier sagen Kritiker solcher Regelungen zum Mietpreis: Ja, aber wir haben doch Marktwirtschaft. Ja stimmt, aber die Marktwirtschaft ist im Grundgesetz nicht als Wirtschaftsordnung festgeschrieben.

Das Grundgesetz weist an diesem Punkt aber eine gewisse Offenheit auf. In Artikel 15 lässt es z.B. auch die Vergesellschaftung von Boden, Rohstoffen und Produktionsmitteln zu. Außerdem enthält Art. 14 (Eigentumsgarantie) die so genannte Sozialbindung des Eigentums, d.h. sein Gebrauch hat auch immer zugleich dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen. Dazu sind auch und gerade die privaten Eigentümer verpflichtet. Diese soziale Funktion von Eigentum bzw. seinem Gebrauch kann der Gesetzgeber dann in rechtlichen Regelungen usw. zur Geltung bringen und wirksam umsetzen. Diese verfassungsrechtliche Vorgabe gilt auch mit Blick auf Mietrecht und die Vermietung von Wohnungen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist die Erzielung von finanziellen Überschüssen aus der Nutzung des Eigentums nach Art. 14 nur soweit geschützt, wie diese Erträge zum Erhalt des Eigentums benötigt werden. Darüber hinaus gehender Gewinn ist durch

Art 14 nicht gedeckt. Mehr noch spekulativer Gebrauch von Eigentum mit eigentlich sozialer Funktion – wie z.B. Mietwohnungen – ist mit Blick auf die Sozialbindung des Eigentums sogar missbräuchlich und darf von der öffentlichen Hand unterbunden werden. Das gewinnt mit Blick auf das Problem Mietpreisexplosion große Bedeutung. Außerdem sagt das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung: Es gibt kein Grundrecht auf Gewerbefreiheit und kein Grundrecht auf Profiterzielung. Wirtschaftliche bzw. gewerbliche Betätigung hat daher im Rahmen der von den Parlamenten geschaffenen Rechtsordnung stattzufinden.

## **B. Lösung**

Da die Entwicklungen in Thüringen, aber vor allem auch bundesweit, zeigen, dass bei der in einem Sozialstaat unverzichtbaren Daseinsvorsorge im Bereich Wohnraumversorgung der freie Markt nicht alles geregelt bekommt, eher dazu beiträgt, soziale Problemlagen noch zu verschärfen, ist ein Landesgesetz zur Stärkung des Sozialen Wohnungswesens in Thüringen sinnvoll, mehr noch: mit Blick auf die verfassungsrechtlichen Handlungspflichten aus dem Staatsziel „Wohnen“ in Artikel 15 ThürVerf und dem Grundrecht auf Schutz vor Obdachlosigkeit in Art. 16 ThürVerf sogar geboten.

Verfassungsrechtliche Staatsziele verpflichten den jeweiligen Adressaten zur verbindlichen Erfüllung des inhaltlichen Ziels, lassen aber dem Gesetzgeber einen Handlungsspielraum, welche wirksamen Instrumente zur Erreichung des inhaltlichen Ziels er einsetzt. Artikel 43 ThürVerf legt das sehr klar fest: „Der Freistaat hat die Pflicht, nach seinen Kräften und im Rahmen seiner Zuständigkeiten die Verwirklichung der in dieser Verfassung niedergelegten Staatsziele anzustreben und sein Handeln danach auszurichten.“ Mit „der Freistaat“ sind alle Ebenen und Teile der Landesverwaltung gemeint, also auch die Kommunen, aber auch die Gesetzgebung des Landes und die Rechtsprechung bzw. Gerichte als die „Dritte Gewalt“ des Freistaates.

Ausgehend von der in Punkt A. geschilderten Problemlage und den o.g. Handlungspflichten sind für das Landesgesetz zur Stärkung des Sozialen Wohnungswesens folgende Regelungs-Instrumente von der Einreicherin des Gesetzentwurfs ausgewählt worden:

- Gesetzliche Pflicht des Landes und der Kommunen zu kontinuierlichem sozialem Wohnungsbau (eingeschlossen eine Mindestbereitstellungsquote bezogen auf die Einwohnerzahl)
- gesetzliche Pflicht der Kommunen eigene „Notfallwohnungen“ für Betroffene nach Art. 16 ThürVerf (Schutz vor Obdachlosigkeit) vorzuhalten, samt Mindestquote bezogen auf die Einwohnerzahl
- Stärkung des sozialen Wohnungsbaus in der Bauleitplanung
- verbindliche Festschreibung eines ständigen Landeswohnungsbauvermögens zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus (eingeschlossen eine verbindliche finanzielle Mindestausstattung)
- gesetzliche Verankerung einer auf Dauer landeseigenen Landeswohnungsgesellschaft – organisiert als gemeinnützige GmbH (gGmbH) – samt Regelungen zur Zusammenarbeit mit Kommunen sowie kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften
- Regelungen zur Kontrolle der Mietpreisentwicklung
- Regelungen gegen Zweckentfremdung und Fehlbelegung von Wohnraum
- Regelungen zur Unterstützung von Mieterinnen und Mietern (z.B. Mietprüfstellen, Ombudsstelle)
- Regelungen zur Stärkung der Mitwirkungsrechte von Mieterinnen und Mietern
- Regelungen zur Evaluierung und zur Sozialforschung zu diesem Gesetz und seinen Wirkungen

Diese Instrumente berühren zum Teil die Eigentumsgarantie, allerdings in verfassungsrechtlich zulässiger Weise (Details s.u. Begründung). Zum einen ist das Vorgehen gerechtfertigt durch die o.g. Staatsziele und Grundrechte, zum anderen auch erlaubt, weil das Grundrecht auf Eigentum durch die sog. „Sozialbindungsklausel“ in sich schon auf einen sozialverträglichen Gebrauch festgelegt ist und nur in dieser Ausrichtung verfassungsrechtlichen Schutz genießt. Die Sozialbindungsklausel in Artikel 34 Absatz 2 Thüringer Verfassung lautet: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Diese Formulierung entspricht dem Wortlaut in Artikel 14 Grundgesetz (GG). Aus der verfassungsrechtlichen Sozialbindung des Eigentums ergibt sich z.B., dass Wohneigentum nicht als Profiterzielungsinstrument und Spekulationsobjekt auf Kosten der Funktion zur Daseinsvorsorge und Wohnraumversorgung genutzt werden darf.

### **C. Alternativen**

Mit Blick auf die unter Punkt A. geschilderte Problemlage und die dort angesprochenen verfassungsrechtlichen Handlungspflichten aus Artikel 15 (Staatsziel Wohnen) und Artikel 16 (Grundrecht des Schutzes vor Obdachlosigkeit (Artikel 16) sowie der in Artikel 34 Absatz 2 ThürVerf festgeschriebenen Sozialbindung des Eigentums: Keine

### **D. Kosten**

Der vorliegende Gesetzentwurf führt zu (direkten) Mehrkosten in Höhe von 10 Millionen Euro. Diese Mehrkosten betreffen die Landesebene. Es handelt sich dabei um das Eigenkapital der neuen Landeswohnungsgesellschaft. Bei der Frage der Mehrkosten ist zu berücksichtigen, dass das bestehende Landeswohnungsbauvermögen sowie die bestehenden Förderprogramme und die zweckgebundenen Anteile aus dem kommunalen Finanzausgleich (KFA) für die Finanzierung der Erfüllung der in diesem Gesetz geregelten Aufgaben herangezogen werden können und sollen.

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

## Thüringer Gesetz zum Sozialen Wohnen (ThürSozWohnG)

### Inhaltsverzeichnis

#### Erster Abschnitt      Sicherung und Förderung des sozialen Wohnungswesens

- § 1      Ziele und Instrumente
- § 2      Mindestquoten Sozialwohnungsbestand, Aufgabenerfüllung durch kommunale Wohnungsunternehmen
- § 3      Stärkung des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen der kommunalen Planung
- § 4      Landeswohnungsgesellschaft
- § 5      Landeswohnungsbauvermögen, Förderprogramme für sozialen Wohnungsbau

#### Zweiter Abschnitt      Maßnahmen gegen Fehlbelegung und Zweckentfremdung

- § 6      Maßnahmen gegen Fehlbelegung
- § 7      Maßnahmen gegen Zweckentfremdung

#### Dritter Abschnitt      Maßnahmen zur sozialen Ausgestaltung der Miethöhe

- § 8      Ziel der Maßnahmen
- § 9      Mietspiegel
- § 10      Mietobergrenze, Anpassungsverfahren
- § 11      Möglichkeit der rechtlichen Überprüfung

#### Vierter Abschnitt      Interessenvertretung, Unterstützung von Mieterinnen und Mietern

- § 12      Lokale Vertretungen und Regionale Vertretungen
- § 13      Landesvertretung
- § 14      Ombudsstelle „Soziales Wohnen“, Mietprüfstellen

#### Fünfter Abschnitt      Berichterstattung, Sozialforschung, Evaluierung

- § 16      Bericht „Wohnen in Thüringen“
- § 17      Sozialforschung
- § 18      Evaluierung

#### Sechster Abschnitt      Übergangs- und Schlussbestimmungen

- § 19      Übergangsbestimmungen
- § 20      Inkrafttreten

## **Erster Abschnitt** **Sicherung und Förderung des sozialen Wohnungswesens**

### **§ 1** **Ziele und Instrumente**

(1) Die Sicherstellung der Versorgung mit angemessen gutem und bezahlbarem Wohnraum für alle Menschen in Thüringen ist eine zentrale Aufgabe der öffentlichen sozialen Daseinsvorsorge. Insbesondere in Umsetzung der Staatsziele in Artikel 15 (Wohnungsbauförderung – auch im sozialen und genossenschaftlichen Bereich) und des grundrechtlichen Schutzes nach Artikel 16 (Schutz vor Obdachlosigkeit), aber auch mit Blick darauf, dass das Recht auf menschenwürdigen und bezahlbaren Wohnraum nach den Vorgaben der Vereinten Nationen ein Menschenrecht ist, sieht dieses Gesetz umfassende Regelungen zum Erhalt und Ausbau des Sozialen Wohnungswesens in Thüringen vor.

(2) Als Instrumente zum Erhalt und zum Ausbau des sozialen Wohnungswesens in Thüringen sieht das Gesetz folgende Instrumente vor:

1. Mindestquoten für öffentlichen Wohnungsbau und Wohnungsbestand für alle Kommunen, abhängig von ihrer Einwohnerzahl und unter Berücksichtigung etwaiger besonderer sozialer Faktoren
2. Pflicht zu ausreichendem Bestand an „Notfall-Wohnungen“ zur Erfüllung der Pflichten aus Artikel 16 Thüringer Verfassung
3. Regelungen zur stärkeren Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus in der (kommunalen) Bauleitplanung
4. Regelungen zu einer Landeswohnungsgesellschaft in 100 %igem Landeseigentum in der Organisationsform der gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gGmbH)
5. Regelungen zum Schutz kommunaler Wohnungsunternehmen und zur Rekommunalisierung von Unternehmen und Wohnungsbeständen
6. Regelungen zur Einrichtung eines ständigen Landeswohnungsbauvermögens und seiner Absicherung durch eine finanzielle Mindestausstattung
7. Regelungen zur Beseitigung und Vermeidung von Zweckentfremdung und Fehlbelegung
8. Regelung zur sozialen Ausgestaltung der Mietpreishöhe (Mietspiegel, Mietpreisobergrenze)
9. Regelungen zur flächendeckenden Einrichtung von Mietprüfstellen

10. Regelungen zur Interessenvertretung („Mieterbeiräte“) auf allen Ebenen; Ombudsstelle „Soziales Wohnen“)

11. Regelungen zur Evaluierung der in den Ziffern 1 bis 10 genannten Instrumente

## **§ 2**

### **Mindestquoten Sozialwohnungsbestand, Aufgabenerfüllung durch kommunale Wohnungsunternehmen**

(1) Gemeinden ab einer Größe von 3000 Einwohnern sind verpflichtet, mindestens 15 vom Hundert der am Ort vorhandenen Wohnungen als Sozialwohnungen im eigenen Bestand vorzuhalten. Aus diesem Kontingent sind auch ausreichend Notfallwohnungen zur Verhinderung und Beseitigung von Obdachlosigkeit bereit zu halten; dabei sollen vor allem die Bedürfnisse von Senioren, behinderten Menschen und Kleinkindern besonders berücksichtigt werden.

(2) Bei der Sozialbindung von Wohnungen im öffentlichen und im privaten Bestand soll die zeitliche Obergrenze der Sozialbindung ausgeschöpft werden. Als zeitliche Obergrenze gelten 30 Jahre.

(3) Kommunale Gebietskörperschaften (Gemeinden, kreisfreie Städte und Landkreise) sind verpflichtet, durch eigene Maßnahmen des Erwerbs, der Sanierung und des Neubaus von Wohnraum, sowie der Umwandlung von Gewerbeflächen für dauerhafte Einhaltung der in Absatz 1 genannten Mindestquote an sozialem Wohnraum zu sorgen. Dazu dürfen sie sich auch Wohnungsunternehmen in öffentlicher Trägerschaft bedienen. Falls eine Erfüllung durch öffentliche Akteure nicht möglich sein sollte, darf die jeweilige Kommune auch private Anbieter zur Erfüllung der Aufgabe heranziehen

(4) Zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Paragraphen können sich Gemeinden, kreisfreie Städte und Landkreise entsprechend der Regelungen des Gesetzes zur kommunalen Gemeinschaftsarbeit zur interkommunalen Zusammenarbeit zusammenschließen. Bei der Förderung der Schaffung sozialen Wohnraums soll in der Regel bei Erfüllung der geltenden Qualitätsstandards Anbietern bzw. Dienstleistern in öffentlicher Trägerschaft sowie genossenschaftlichen Akteuren Vorrang eingeräumt werden.

(5) Die Aufgabenerfüllung im Bereich der Schaffung und Erhaltung von sozialem Wohnraum erfolgt durch Kommunen in Form von eigenen Wohnungsbaugesellschaften; zulässig ist auch die Organisationsform des Eigenbetriebs. Die Verträge und Satzungen der kommunalen Wohnungsunternehmen sind so auszugestalten, dass eine alleinige Beteiligung der Kommunen gesichert ist.

(6) Die Kommunen sind verpflichtet, alle Möglichkeit zur Rückholung von Wohnungen vor Ort in den eigenen Wohnungstand auszuschöpfen, soweit dies nach den Maßstäben eines verantwortlich handelnden Kaufmanns und unter Berücksichtigung anderer wichtiger öffentlichen Belange vertretbar ist.

(7) Das für Wohnungswesen zuständige Ministerium erstellt in Zusammenarbeit mit den kommunalen Gebietskörperschaften in einem Turnus von 2 Jahren aufgeschlüsselt nach Gemeinden, kreisfreien Städten und Landkreisen eine Analyse zum jeweiligen Bedarf an Sozialwohnungen unter getrennter Ausweisung der Anzahl benötigter Notfallwohnungen gegen Obdachlosigkeit.

### **§ 3**

#### **Stärkung des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen der kommunalen Planung**

Gemeinden und Landkreise sind verpflichtet, im Rahmen der kommunalen Planungsprozesse, insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung und Aufstellung von Bebauungsplänen, Belange des sozialen Wohnungsbaus und zur Erfüllung des Staatsziels aus Artikel 15 der Thüringer Verfassung besonders hinsichtlich der Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu berücksichtigen. Dazu sollen insbesondere rechtsverbindliche Festsetzungen und Erläuterungen genutzt werden. Auch die Möglichkeiten der Abänderung von schon bestehenden Bebauungsplänen sollen genutzt werden.

### **§ 4**

#### **Landeswohnungsgesellschaft**

(1) Zur Unterstützung der Kommunen bei der Erfüllung der Verpflichtungen aus den Artikeln 15 und 16 der Thüringer Verfassung sowie aus diesem Gesetz gründet und betreibt das Land eine Landeswohnungsgesellschaft; zu deren Aufgaben zählen der Aufbau eines eigenen Wohnungsbestands, die Sanierung von Wohnraum, die Umwandlung von Gewerbeflächen sowie die Errichtung von Wohnungen in Zusammenarbeit oder im Auftrag der kommunalen Gebietskörperschaften sowie die Unterstützungen von Rekommunalisierungen.

(2) Die Landeswohnungsgesellschaft steht im ausschließlichen (zu 100 %) öffentlichem Eigentum, wovon ein Anteil von mindestens zwei Dritteln (66,6 %) im Eigentum des Landes verbleiben muss. Der Anteil von bis zu einem Drittel kann zur Beteiligung von kommunalen Wohnungsgesellschaften genutzt werden, die sich selbst in vollständigem Eigentum (100%) von Thüringer Kommunen befinden. Die Landeswohnungsgesellschaft ist in der Rechtsform einer gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gGmbH) zu organisieren.

(3) Im Gesellschaftsvertrag der Landeswohnungsgesellschaft ist ein Verwaltungsrat zu verankern, in dem auch drei vom Landtag gewählte Vertreterinnen und Vertreter jeweils einen Sitz haben. Mindestens einmal im Halbjahr hat die Landeswohnungsgesellschaft dem für Wohnungswesen zuständigen Fachausschuss über ihre Tätigkeit zu berichten.

(4) Bei Errichtung wird die Landeswohnungsgesellschaft mit einem Gründungskapital als Eigenkapital von 10 Millionen Euro ausgestattet. In Erfüllung der Pflichten aus dem Staatsziel des Artikel 15 zur Schaffung angemessenen und bezahlbaren Wohnraums für alle Menschen in Thüringen sowie aus dem Grundrecht des Artikels 16 auf Schutz vor Obdachlosigkeit hat das Land zugunsten der Landeswohnungsgesellschaft die Gewährsträgerhaftung zu übernehmen.

(5) Die Landesregierung hat zu prüfen, inwieweit sich die schon in Teilen im Eigentum des Landes befindliche GWB Elstertal eignet, um daraus die Landeswohnungsgesellschaft zu entwickeln.

### **§ 5**

#### **Landeswohnungsbauvermögen, Förderprogramme für sozialen Wohnungsbau**

(1) Im Landeshaushalt ist auf Dauer ein Landeswohnungsbauvermögen als Sondervermögen zu verankern zum Zweck der Finanzierung des Erhalts und der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum. Darunter fallen neben Neubau, auch Sanierung von Wohnraum und Umwandlung von anders genutzten, insbesondere Gewerbeflächen in Wohnraum.

(2) Das Landeswohnungsbauvermögen ist fortlaufend mit den zur Aufgabenerfüllung nach diesem Gesetz notwendigen Finanzmitteln als verpflichtender Mindestabsicherung auszustatten. Als unterste Grenze dieser Mindestabsicherung gilt ein Betrag von 100 Millionen Euro. In jedem Haushaltsjahr ist eine Mindestzuführung von 20 Millionen Euro aus Landesmitteln zu geben. Zuführungen über die Mindestabsicherung hinaus sind zulässig; in Notlagen geboten.

(3) Das Landeswohnungsbauvermögen wird von der Landeswohnungsgesellschaft verwaltet und darf von ihr bis zum einen Anteil von 50 vom Hundert auch zur eigenen Aufgabenerfüllung genutzt werden. Den Anteil der Zuführungen aus Bundesmitteln in das Landeswohnungsbauvermögen wird von der Landeswohnungsgesellschaft treuhänderisch verwaltet.

(4) Die Landeswohnungsgesellschaft erledigt im Auftrag des Landes die Vergabe von Fördermitteln aus den Förderprogrammen des Landes und des Bundes im Bereich der Erhaltung und Schaffung von Wohnraum, insbesondere sozialem Wohnraum. Die Landeswohnungsgesellschaft erteilt hierzu auch Bescheide und handelt insoweit als Beliehene des Landes.

(5) Die Förderung des Wohnungsbaus nach dem Thüringer Wohnraumfördergesetz (Thür-WoFG) bleibt unberührt als Ergänzung zu diesem Gesetz. Soweit dieses „Gesetz zum Sozialen Wohnen in Thüringen“ nichts anderes regelt, finden die Vorschriften des Thüringer Förderungsgesetzes (ThürFöFG) zum Umgang mit dem Landeswohnungsbauvermögen Anwendung

## **Zweiter Abschnitt** **Maßnahmen gegen Fehlbelegung und Zweckentfremdung**

### **§6** **Maßnahmen gegen Fehlbelegung**

(1) Für Mietwohnungen, die dem Thüringer Wohnraumfördergesetz unterfallen, wird von den Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhabern nach Absatz 2 zum Abbau der Fehlsubventionierung in der sozialen Wohnraumförderung eine Ausgleichszahlung (Fehlbelegungsabgabe) erhoben. Ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer Sozialmietwohnung untervermietet, gilt der untervermietete Teil als selbstständige Sozialmietwohnung. Vermietet die Eigentümerin oder der Eigentümer oder eine sonstige dinglich zum Besitz des Wohnraums berechtigte Person mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer mit öffentlichen Mitteln geförderten und von ihr selbst genutzten Wohnung, gilt Satz 2 entsprechend. Das Gesetz gilt nicht für studentisches Wohnen, das nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes oder dem Thüringer Wohnraumfördergesetz gefördert wurde. Diese Regelung gilt nicht für Sozialmietwohnungen, bei denen die Voraussetzungen für das Vorliegen einer solchen erstmals nach Beginn des Mietverhältnisses entstehen.

(2) Mieterinnen und Mieter von Sozialmietwohnungen und sonstige Nutzungsberechtigte, die die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen (Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber), sind zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe verpflichtet, wenn ihr Einkommen die Einkommensgrenze

1. nach § 5 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 4 des Thüringer Wohnraumfördergesetzes,
2. nach der Rechtsverordnung nach § 5 Abs. 5 des Thüringer Wohnraumfördergesetzes

um mindestens 20 Prozent übersteigt. Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber derselben Sozialmietwohnung haften als Gesamtschuldner.

(3) Eine Abgabepflicht besteht nicht, wenn

1. eine Wohnungsinhaberin oder ein Wohnungsinhaber

- a) Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz
- b). Bürgergeld oder Sozialgeld nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch, Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch,
- d) Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch oder
- e) ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach Bundesversorgungsgesetz

erhält oder

2. die Sozialmietwohnung berechtigt bezogen wurde, für die Dauer von zwei Jahren ab dem Beginn des Mietverhältnisses.

(3) Die Fehlbelegungsabgabe beträgt monatlich

- 1. 30 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 20 Prozent und weniger als 40 Prozent,
- 2. 55 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 40 Prozent und weniger als 60 Prozent,
- 3. 80 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 60 Prozent und weniger als 80 Prozent und
- 4. 100 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 80 Prozent

überschritten wird. Der Höchstbetrag ist das übliche Entgelt für nicht preisgebundenen Wohnraum, der den Sozialmietwohnungen vergleichbar ist. Als maßgebliche Miete im Sinne dieses Gesetzes gilt die geschuldete Miete ohne Betriebskosten.

(4) Die Einkommensermittlung erfolgt nach den Bestimmungen des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes mit der Maßgabe, dass für die Anwendung des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes an die Stelle des Zeitpunkts der Antragstellung der Zeitpunkt des Auskunftsverlangens nach diesem Absatz tritt. Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind verpflichtet, der Gemeinde auf Verlangen innerhalb einer angemessenen Frist Auskunft über die für die Abgabepflicht maßgeblichen Verhältnisse zu erteilen. Die Auskunftspflicht entfällt, wenn sich die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber auf ein Auskunftsverlangen hin damit einverstanden erklären, dass eine Fehlbelegungsabgabe in der sich aus Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 ergebenden Höhe festgesetzt wird. Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind verpflichtet, der Gemeinde unverzüglich alle wesentlichen Änderungen ihrer Verhältnisse mitzuteilen. Eine wesentliche Änderung liegt vor, wenn sich

- 1. das Einkommen um mehr als 10 Prozent verändert hat,
- 2. die Zahl der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber verändert hat,
- 3. die für die Sozialmietwohnung maßgebliche Miete um mehr als 10 Prozent verändert hat oder
- 4. die persönlichen Verhältnisse im Sinne des § Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes

insoweit ändern, dass eine erneute Einkommensermittlung erforderlich ist. Auf Verlangen der Gemeinde sind die Arbeitgeber der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber verpflichtet, über die Dauer des Arbeitsverhältnisses und über den Arbeitslohn Auskunft zu erteilen. Auf Verlangen der Gemeinde sind die Vermieter verpflichtet, Auskünfte über das Baujahr der Sozialmietwohnung, die Mieterinnen und Mieter, den Beginn des Mietverhältnisses und die Miethöhe zu erteilen. Auf Verlangen der Gemeinde sind zu den Angaben nach Abs. 1 bis 4 Nachweise vorzulegen.

(5) Die Ansprüche aus dem Abgabeverhältnis entstehen, sobald die Voraussetzungen des Absatz 2 verwirklicht sind. Die Fehlbelegungsabgabe ist durch Bescheid festzusetzen. Die Festsetzung erfolgt für einen Zeitraum von jeweils zwei Jahren (Leistungszeitraum). Abweichend von Satz 2 kann die Festsetzung für einen Zeitraum von vier Jahren erfolgen, wenn davon auszugehen ist, dass sich die maßgeblichen Verhältnisse nicht wesentlich ändern. Der Höchstsatz der Fehlbelegungsabgabe nach Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 kann festgesetzt werden,

1. wenn der Auskunftspflicht nach Absatz 4 nicht innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten angemessenen Frist nachgekommen wird,
2. in den Fällen der Nichterfüllung der Pflicht zur Veränderungsmitteilung nach Absatz 4.

Im Bescheid ist zu bestimmen, dass die Fehlbelegungsabgabe monatlich, bei Beträgen bis zu 10 Euro monatlich vierteljährlich im Voraus zu entrichten ist. Liegt eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse nach Absatz 4 vor, die voraussichtlich nicht von unerheblicher Dauer ist und zu

1. einer Minderung des festgesetzten Betrags führt, ist auf Antrag der geminderte Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats festzusetzen,
2. einem Wegfall der Abgabepflicht führt, ist auf Antrag zu bestimmen, dass der Leistungszeitraum mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats, in dem die Änderung eintritt, endet.

Wird der Antrag nicht in dem Monat des Eintritts der Änderung gestellt, ist die Minderung des festgesetzten Betrages oder die Bestimmung des Endes des Leistungszeitraums mit Wirkung für den auf den Antrag folgenden Kalendermonat vorzunehmen. Soweit ein Ereignis eintritt, das Auswirkungen auf die Abgabepflicht für die Vergangenheit hat, ist die Minderung des festgesetzten Betrages oder die Bestimmung des Endes des Leistungszeitraums mit Wirkung für den Kalendermonat, auf den das Ereignis zurückwirkt, vorzunehmen. Liegt eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse nach Abs. 4 vor, die voraussichtlich nicht von unerheblicher Dauer ist und zu einer Erhöhung des festgesetzten Betrages führt, ist der erhöhte Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats festzusetzen. Sind Auskünfte nach Abs. 4 unrichtig oder unvollständig erteilt worden und ist deshalb ein zu geringer Betrag festgesetzt worden oder eine Festsetzung zu Unrecht unterblieben, wird der den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des Leistungszeitraums festgesetzt. Wird in den Fällen des Abs. 4 der Auskunftspflicht nachträglich nachgekommen, wird der den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf die Nachholung folgenden Monats festgesetzt. Abweichend von Satz 1 kann die Festsetzung mit Wirkung vom ersten Tag des Leistungszeitraums erfolgen, wenn die Nachholung zu einem Wegfall der Abgabepflicht führt. Bei Änderungen der Abgabepflicht nach den Sätzen 6 bis 12 und 14 Satz beginnt der Leistungszeitraum erneut. Der Bescheid ist von Amts wegen mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats aufzuheben, wenn

1. die Sozialmietwohnung keinen Mietpreisbindungen mehr unterliegt,

2. das Mietverhältnis beendet ist oder
3. die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber gestorben ist und die Sozialmietwohnung nicht mehr benutzt wird.

(6) Dieser Paragraph gilt entsprechend für steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne der §§ 87a und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes durch das Land oder die Gemeinde gefördert worden sind (Wohnungsfürsorgewohnungen). Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3, Abs. 2 Nr. 2 findet keine Anwendung. Steht die Nutzung der Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einstellung in den öffentlichen Dienst oder der Versetzung an den Dienstort, so werden die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber von der Fehlbelegungsabgabe für die Dauer von zwei Jahren seit dem Beginn des Mietverhältnisses freigestellt.

(7) Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe fließt jeweils der Gemeinde zu, die sie erhoben hat. Die Gemeinde ist berechtigt, zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes, der ihr aus dem Vollzug dieses Paragraphen entsteht, eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 15 Prozent des jährlichen Aufkommens einzubehalten. Das nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale verbleibende Aufkommen ist innerhalb der folgenden drei Haushaltsjahre zur Förderung von Sozialmietwohnungen in Anwendung des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes einzusetzen. Die fristgerechte Verwendung setzt voraus, dass die Mittel innerhalb des in Satz 2 genannten Zeitraums für ein bestimmtes Vorhaben verbindlich zugesagt sind.

(8) Die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe wird den Gemeinden als Aufgabe im übertragene Wirkungsbereich übertragen. Örtlich zuständig ist die Gemeinde, in deren Gebiet sich die Sozialmietwohnung befindet. Hat die Gemeinde einer anderen Gemeinde das Recht eingeräumt, für die Vermietung einer Sozialmietwohnung wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen (Benennungsrecht), ist die Gemeinde örtlich zuständig, die das Benennungsrecht besitzt. Gemeinden können durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung nach Maßgabe des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vereinbaren, dass eine Gemeinde die Aufgaben der übrigen Beteiligten in ihre Zuständigkeit übernimmt.

(9) Das für Wohnungswesen zuständige Ministerium hat der Gemeinde Auskünfte über die

1. Sozialmietwohnung, insbesondere über die Adresse, den Eigentümer, die Zahl der geförderten Wohnungen, die Dauer der Bindung, und
2. Wohnungsfürsorgewohnung, insbesondere über die Adresse, den Eigentümer, die Zahl der geförderten Wohnungen, die Dauer der Bindung

zu erteilen. Die Mitteilungspflicht der Finanzbehörden nach § 31a Abs. 2 Satz 1 der Abgabenordnung bleibt unberührt.

(10) Die Gemeinden teilen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium jährlich beginnend mit, wie viele Verstöße gegen das Thüringer Wohnraumförderungsgesetz oder die für die nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnungen getroffenen Vereinbarungen im Jahreszeitraum festgestellt wurden. Diese Daten werden Teil des jeweils aktuellen Berichts nach § 17.

(11) Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Höchstbeträge für einzelne Gemeinden nach Mietenstufen auf Grundlage des üblichen Entgelts für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum zu bestimmen; bei der Festlegung sind das Baujahr, die Wohnungsgröße sowie die Ausstattung zugrunde zu legen.

(12) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. entgegen Abs. 4 seiner Auskunftspflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt und deshalb die Festsetzung unterblieben ist,
2. entgegen Abs. 4. seiner Auskunftspflicht nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt und deshalb keine oder eine zu niedrige Fehlbelegungsabgabe festgesetzt worden ist oder
3. entgegen Abs. 4 eine wesentliche Änderung in den Verhältnissen, nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig mitteilt und deshalb eine Erhöhung der Abgabepflicht nach § 3 unterblieben ist oder zu niedrig erfolgte.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2 500 Euro geahndet werden. Zuständige Verwaltungsbehörde für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeinde.

(13) § 22 Thüringer Wohnraumfördergesetz bleibt unberührt.

## **§7**

### **Maßnahmen gegen Zweckentfremdung**

(1) Die Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Satzung darf nur erlassen werden, wenn die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit abhelfen kann. Die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.

(2) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist. Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken verwendet wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere

1. die Verwendung von Wohnraum für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke,
2. die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung,
3. der Abbruch von Wohnraum oder das Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum,
4. der Leerstand von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten.

Findet die Nutzung des Wohnraums zu anderen als zu Wohnzwecken in der Hauptwohnung der Nutzungsberechtigten statt und beträgt weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche, so ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrechterhalten wird und damit keine Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes vorliegt. Gleiches gilt, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als zu Wohnzwecken in der Hauptwohnung der Nutzungsberechtigten auf höchstens acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres beschränkt bleibt. Als Beginn des Leerstehenslassens von Wohnraum gilt grundsätzlich der Auszug der letzten bewohnenden Person, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(3) Die Genehmigung aufgrund einer Satzungsregelung nach Absatz 1 ist auf Antrag der Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches Interesse oder ein berechtigtes Interesse der Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten an der zweckfremden

Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Nutzungsberechtigte dürfen im Einvernehmen mit den Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen. Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind bei einer Nebenwohnung in der Regel nur anzuerkennen, wenn die Nutzung im Sinne des Absatz 2 Nummer 2 an höchstens 90 Tagen im Kalenderjahr erfolgt; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung des Antragstellers oder der Antragstellerin in derselben Gemeinde, soll keine Genehmigung erteilt werden. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt oder eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet wird. Angemessene Bedingungen liegen vor, wenn der Ersatzwohnraum nach seiner Beschaffenheit und der dafür zu entrichtenden Miete geeignet ist, um die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Verlust, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden. Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Satz 1 entscheidet die Gemeinde innerhalb einer Frist von drei Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

(4) Ist Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet worden, so soll die Gemeinde anordnen, dass die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnnutzungsgebot). Die Gemeinde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. Ist Wohnraum ohne Genehmigung so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so soll die Gemeinde anordnen, dass die Verfügungsberechtigten auf ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellen oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schaffen. Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Kosten für die Wiederherstellung die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so soll die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach Absatz 3 verlangen.

(5) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner, Verwalter und Vermittler des betreffenden Wohnraums sowie deren Beschäftigte und Beauftragte haben der Gemeinde unentgeltlich Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen erforderlich ist. Satz 1 gilt im Einzelfall auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes. Verwalter, Vermittler, Beschäftigte und Beauftragte sowie Diensteanbieter nach Satz 1 und 2 sollen nur dann herangezogen werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den übrigen in Satz 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen. Kommen Diensteanbieter ihrer Pflicht nach Satz 2 nicht innerhalb von zwei Wochen nach, haben sie auf Verlangen der Gemeinde Angebote, Werbung oder weitere Informationen zu Wohnraum, auf die sich das Auskunftsverlangen bezog, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen. Die Gemeinde darf ein automatisiertes Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes durchführen, um die nach Absatz 6 erhobenen Daten automatisiert auf Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

(6) Wird Wohnraum ab Beginn des Leerstands nicht innerhalb von sechs Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen. Zeigen Verfügungsberechtigte gemäß Absatz 1 den Leerstand und eine damit verbundene konkrete Absicht von Modernisierungen, Instandhaltungen oder Änderungen einer baulichen Anlage im Sinne von § 2 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung an, gilt die Genehmigung zum Leerstand nach Absatz 3 für die Dauer des durch die baulichen Maßnahmen bedingten Leerstandes als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. In der Anzeige sind neben der Belegenheit und Größe die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten sowie Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer der baulichen Maßnahmen anzugeben und nachzuweisen (erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion). Widerspricht die Gemeinde, gilt die erweiterte Anzeige als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstand nach Absatz 3. Wird Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs überlassen oder entsprechend genutzt, so haben Nutzungsberechtigte dies in den Fällen des Absatz 1 der Gemeinde zuvor anzuzeigen. Sie haben ihren Familiennamen, ihren Vornamen, ihre Anschrift, ihr Geburtsdatum, die Belegenheit der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder Nebenwohnung und den verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer anzugeben. Wenn sich die anzugebenden Daten ändern, haben Nutzungsberechtigte dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Die Nutzungsberechtigten haben auf Verlangen der Gemeinde den Nachweis über die Einhaltung der Voraussetzungen der Anzeigepflicht zu führen. Jede einzelne Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs oder eine entsprechende Nutzung haben Nutzungsberechtigte der Gemeinde zudem jeweils spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Gültigkeit der Wohnraumnummer. Wer unter Nutzung eines Mediums, dessen Anbieter keiner gesetzlichen Impressumspflicht unterliegt oder nachkommt und in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Gebrauch angezeigt werden oder angezeigt werden können, die Überlassung von Wohnraum anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der zuständigen Behörde anzuzeigen. Für die Folgen bei Versäumnis gelten Absatz 4 sowie Absatz 7 entsprechend.

(7) Die Gemeinde teilt den ordnungsgemäß Anzeigenden nach Absatz 6 unverzüglich eine amtliche Nummer (Wohnraumnummer) mit. Diese Mitteilung kann vollständig automatisiert erfolgen. Die Nutzungsberechtigten haben die Wohnraumnummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn sie die Nutzung ihrer Wohnung durch wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbieten oder dafür werben. Die Gemeinde kann die Gültigkeit der Wohnraumnummer befristen. Eine nach Ablauf der Befristung gültige weitere Wohnraumnummer wird sodann erst nach erneuter Anzeige nach Absatz 6 mitgeteilt. Die Gültigkeit der Wohnraumnummer erlischt, sobald die Anzeigenden nicht mehr Nutzungsberechtigte des angegebenen Wohnraums sind oder die Voraussetzungen des Absatz 6 nicht mehr vorliegen. Wird eine Genehmigung nach Absatz 3 für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs erteilt, wird mit der Genehmigung unverzüglich eine Wohnraumnummer vergeben. Absatz 6 gilt entsprechend. Wird die Genehmigung befristet erteilt, ist auch die Wohnraumnummer für denselben Zeitraum befristet. Wer es Dritten ermöglicht, Angebote oder Werbung für die Überlassung von Räumen, die der öffentlichen Angabe einer Wohnraumnummer nach diesem Absatz bedürfen, zu veröffentlichen oder daran mitwirkt, hat sicherzustellen, dass diese Angebote oder Werbung nicht ohne eine öffentlich sichtbare Wohnraumnummer veröffentlicht werden oder veröffentlicht sind.

(8) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind verpflichtet, den Beauftragten der zuständigen Behörde das Betreten des Wohnraums zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Das Betreten ist vorher anzukündigen, es sei denn, es besteht begründeter Verdacht, dass Wohnraum entgegen einem Wohnnutzungsgebot nach Absatz 4 nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Das Betreten darf nur zu angemessenen Tageszeiten erfolgen. Die Gemeinde kann auch anordnen, dass Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner persönlich erscheinen. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 8 Thüringer Verfassung) wird eingeschränkt. Auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte sind nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung sofort vollziehbar und gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger.

(9) Es ist verboten,

1. die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken gemäß Absatz 1 für die eine nach einer Satzungsregelung nach Absatz 1 erforderliche Genehmigung nicht vorliegt, anzubieten oder dafür zu werben und
2. Angebote und Werbung im Sinne der Nummer 1 zu verbreiten oder deren Verbreitung zu ermöglichen.

Die Gemeinde kann anordnen, dass Diensteanbieterinnen und Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes verbotene Angebote und Werbung von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen haben. Anordnungen nach Satz 1 wirken für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger. Die Anfechtungsklage gegen Anordnungen nach Satz 1 hat keine aufschiebende Wirkung.

(10) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Wohnraum entgegen einer Satzungsregelung nach Absatz 1 im Sinne von Absatz 2 zweckentfremdet, ohne dass dafür eine Genehmigung nach Absatz 3 vorliegt,
2. einer mit einer Genehmigung nach Absatz 3 verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
3. entgegen Absatz 5 oder Absatz 6 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
4. entgegen Absatz 6 die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt,
5. entgegen Absatz 7 die Wohnraumnummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraumnummer angibt,
6. unanfechtbaren Anordnungen der zuständigen Behörde nach Absatz 8 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
7. die Überlassung von zweckentfremdetem Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbietet oder dafür wirbt, ohne dafür eine nach einer Satzungsregelung gemäß § 1 erforderliche Genehmigung erhalten zu haben,
8. entgegen des Verbots in Absatz 9 Angebote oder Werbung verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht,
9. entgegen Absatz 7 ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Wohnraumnummer zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nicht nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Euro geahndet werden. Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Verlangen der Gemeinde Angebote und Werbung, die nach Absatz 9 und Absatz 10 Nummer 8 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.

(11) § 18 Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG) in seiner jeweils aktuellen Fassung bleibt unberührt.

### **Dritter Abschnitt** **Maßnahmen zur sozialen Ausgestaltung der Miethöhe**

#### **§8** **Ziel der Maßnahmen**

Die Maßnahmen dieses Abschnitts sollen insbesondere das Staatsziel aus Artikel 15 der Thüringer Verfassung hinsichtlich der flächendeckenden Versorgung mit angemessenem, also in seiner Wohnqualität zufriedenstellenden wie in seinem Preis bezahlbaren Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung in Thüringen im notwendigen Umfang sicherstellen. Die Maßnahmen sollen insbesondere in den Städten auch gesellschaftlich problematischen Entwicklungen der Gentrifizierung (sozialen Ausgrenzung bestimmter Bevölkerungsgruppen aus bestimmten Wohngebieten) und der Ghettobildung in bestimmten Wohngebieten entgegenwirken.

#### **§9** **Mietspiegel**

Alle Gemeinden in Thüringen sind verpflichtet, Mietspiegel zu erstellen und diese spätestens alle zwei Jahre zu aktualisieren. Für Gemeinde bis zu einer Größe von 5.000 Einwohnern ist ein einfacher Mietspiegel ausreichend. Gemeinden mit einer Größe über 5.000 Einwohnern haben qualifizierte Mietspiegel zu erstellen. Das für Wohnungswesen zuständige Ministerium wird ermächtigt und verpflichtet, in einer Rechtsverordnung den Gemeinden verbindliche Vorgaben zu machen für Inhalt und Verfahren zu Erstellung eines solchen Mietspiegels. Diese Rechtsverordnung bedarf der Zustimmung des für Wohnungswesen zuständigen Fachausschusses.

#### **§ 10** **Mietobergrenze, Anpassungsverfahren**

(1) Die Festlegung und fortlaufende Anpassung von Mietpreisobergrenzen richtet sich vorrangig nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere den §§ 556 d bis § 556 g, und den dazu ausführenden Landesregelungen, insbesondere den Verordnungen zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten.

(2) Ergänzend zu den in Absatz 1 getroffenen Maßnahmen wird das für Wohnungswesen zuständige Ministerium ermächtigt, mit Zustimmung des Landtags eine Rechtsverordnung zu erlassen, in denen in entsprechender Anwendung des in Absatz 1 nach Bundesrecht benannten Verfahrens für weitere Kommunen und Regionen in Thüringen eine Mietobergrenze eingeführt wird. Voraussetzung zur Einführung ist die auf Nachweise gestützte Feststellung, dass in diesen Kommunen oder Regionen eine entsprechend Artikel 15 Thüringer Verfassung ausreichende flächendeckende Versorgung mit angemessenem Wohnraum nicht gegeben ist. Die Mietobergrenze kann auch mit Begründung der Verhinderung bzw. Verringerung der Abwanderung aus ländlichen Gegenden eingeführt werden. Soweit mit Blick auf das Staatsziel der angemessenen Wohnraumversorgung und einer ausgeglichenen Landesentwicklung geboten, kann in der Rechtsverordnung nach diesem Absatz auch eine strengere Mietobergrenze festgelegt werden als in den in Absatz 1 angesprochenen Bundesregelungen; gleiches gilt für

den zeitlichen Bezugspunkt, soweit geboten, können durch die Rechtsverordnung nach Absatz 2 über Neuvermietungen hinaus auch Altverträge der Mietpreisobergrenze unterworfen werden. Die Rechtsverordnung nach diesem Absatz ist mit ausführlicher Begründung versehen im Gesetz- und Verordnungsblatt zu verkünden.

(3) Bei Verstößen von Vermietern gegen die in der Rechtsverordnung des Landes nach Absatz 2 festgelegten Mietobergrenzen haben betroffene Mieter Anspruch auf sofortige Anpassung der Miethöhe entsprechend der Verordnung für die Zukunft sowie auf Rückgewähr des zu viel gezahlten Mietzinses. Der Rückzahlungsanspruch besteht für drei Jahre rückwirkend ab Geltendmachung des Anspruchs.

(4) Innerhalb von zwei Jahren werden die Mietobergrenzen auf Grundlage der in den Verfahren nach den §§ 16 bis 18 ermittelten Daten sowie unter Auswertung der Daten in den Mietspiegeln nach § 9 unter Einbeziehung der Landesvertretung § 13 und des für Wohnen zuständigen Fachausschusses des Landtages jeweils turnusgemäß angepasst. Näheres zum Verfahren regelt eine Rechtsverordnung des für Wohnungswesen zuständigen Ministeriums.

## **§ 11**

### **Möglichkeit der rechtlichen Überprüfung**

Betroffene Mieterinnen und Mieter, die glaubhaft machen können, dass Vermieterinnen oder Vermieter gegen Vorgaben einer Rechtsverordnung nach § 10 Absatz 2 dieses Gesetzes verstoßen, können beim örtlich zuständigen Amtsgericht (erste Instanz) klagen. Die Klage kann sich nicht nur auf Auskunft zur Miethöhe (entsprechende Anwendung des § 556 g BGB) beziehen, sondern auch auf Durchsetzung der sofortigen Anpassung der Miethöhe für die Zukunft sowie auf Rückgewähr zu viel gezahlter Miete. In Abweichung der Festlegungen der Zivilprozessordnung gilt für diese Verfahren nicht der Parteibeibringungsgrundsatz, sondern der Amtsermittlungsgrundsatz.

## **Vierter Abschnitt**

### **Interessenvertretung, Unterstützung von Mieterinnen und Mietern**

## **§ 12**

### **Lokale Vertretungen und Regionale Vertretungen**

(1) Bei jedem kommunalen Wohnungsunternehmen sind Mieterbeiräte zu bilden. Sie werden von den Mieterinnen und Mietern für mindestens 1 Jahr und höchstens drei Jahre bestimmt. Einmalige Wiederwahl ist zulässig. Die Beiräte sind über alle Belange des Mietverhältnis und die Wohnbedingungen betreffend rechtzeitig zu informieren und haben das Recht Stellungnahmen abzugeben, die bei der Entscheidung des Unternehmens zu berücksichtigen sind. Mitglieder der Mieterbeiräte haben das Recht, an Sitzungen der Unternehmensgremien teilzunehmen und sich zu ihren Belangen zu äußern. Entsprechendes gilt für die Teilnahme von Mitgliedern der Mieterbeiräte an Sitzungen kommunaler Gremien.

(2) In den Thüringer Gemeinden und Landkreisen werden „Runde Tische Wohnen“ als ständige Einrichtungen gebildet. Die Runden Tische sollen alle Akteure aus dem Bereichen Wohnen und Miete für einen ständigen Meinungs- und Informationsaustausch zusammenbringen. Die Runden Tische haben das Recht sich mit Stellungnahmen und Vorschlägen an die kommunalen Gremien wenden. Beim Runden Tisch sollen auch die örtlichen oder regionalen Vertretungen der Sozialverbände vertreten sein.

(3) In den Thüringer Planungsregionen soll jeweils ein „Runder Tisch Wohnen“ mit Vertreterinnen oder Vertretern der in Absatz 2 genannten Akteuren gebildet werden, die sich der inhaltlichen Sachinhalte vor allem mit Blick auf die Koordinierung der Konzepte und Maßnahmen zwischen den Planungsregionen widmen mit einem Ziel einer flächendeckenden thüringenweit angemessenen Versorgung mit qualitativ hochwertigem und dennoch bezahlbarem Wohnraum.

### **§13 Landesvertretung**

Beim Landtag wird die Landesvertretung des „Runden Tisches Wohnen“ eingerichtet. Zu denen die lokalen und regionalen Vertretungen (§12) Delegierte entsenden. In der Landesvertretung des Runden Tisches Wohnen ist auch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium vertreten. Die Landesvertretung beteiligt sich aktiv am Evaluierungsbericht zu diesem Gesetz und an den jeweiligen turnusgemäßen Landesberichten „Wohnen in Thüringen“

### **§ 14 Ombudsstelle „Soziales Wohnen“, Mietprüfstellen**

(1) Beim Landtag wird eine Ombudsstelle „Soziales Wohnen“ eingerichtet, die von der Landesvertretung nach § 13 betreut wird und an die sich Einwohnerinnen und Einwohner in Thüringen mit Anliegen und Problemen aus den Bereichen Wohnen und Miete wenden können. Die Ombudsstelle berichtet einmal pro Quartal dem Petitionsausschuss und dem für Wohnungswesen zuständigen Fachausschuss über ihre Arbeit und den Inhalt der Fälle.

(2) In den Landkreisen und kreisfreien Städten sind Mietprüfstellen einzurichten, in denen betroffene Mieterinnen und Mieter Auskünfte und Unterstützung zur Überprüfung der Korrektheit ihrer Miethöhe, ihrer Nebenkostenabrechnung und anderer Fragen im Zusammenhang mit ihrem Mietverhältnis erhalten können. Die Mietprüfstellen sollen sich insbesondere auf die Aufdeckung überhöhter Mieten, vor allem von Fällen des Mietwuchers kümmern. In jedem Landkreis und jeder kreisfreien Stadt muss es mindestens eine Mietprüfstelle geben. Träger der Mietprüfstellen sind die Kommunen. Die Kommunen können für den Betrieb der Mietprüfstellen auch in der Beratung zu Mietengelegenheiten kompetente gemeinnützige in Thüringen tätige Organisationen durch Beauftragung heranziehen.

### **§15 Weitere Beteiligung von Verbänden und Einrichtungen**

Verbände und Einrichtungen, die keine ständigen Mitglieder der Runden Tische sind aber in ihrer Arbeit ebenfalls mit Themen aus dem Bereich Wohnen und Miete befasst sind, sind zur Erarbeitung des Evaluierungsberichts zu diesem Gesetz und des jeweiligen turnusgemäßen Berichts „Wohnen in Thüringen“ beizuziehen. Diese Verbände und Einrichtungen haben ein Stellungnahmerecht zum Bericht.

## **Fünfter Abschnitt Berichterstattung, Sozialforschung, Evaluierung**

### **§16 Bericht „Wohnen in Thüringen“**

Das für Wohnen und das soziale Wohnungswesen zuständige Ministerium gibt dem Landtag spätestens alle zwei Jahre einen schriftlichen Bericht zum Thema Wohnen in Thüringen, insbesondere zur Wohnsituation in Miete, zur Situation von sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt und zur Entwicklung alternativer Wohnformen in Thüringen. Der Bericht soll Handlungsempfehlungen enthalten. Der Bericht wird im Plenum und den Fachausschüssen öffentlich beraten.

### **§17 Sozialforschung**

Das Land unterstützt als ständige Aufgabe Sozialforschungsprojekte in Wissenschaft und Praxis zum Thema Wohnen, insbesondere zu dessen sozialen Aspekten und zur Entwicklung neuer und alternativer Wohnformen und Auswirkungen demographischer Entwicklungen. Der ständige Haushaltstitel wird beim für Wohnen und soziales Wohnungswesen zuständigen Ministerium eingerichtet. Die Vergabe der Fördermittel erfolgt über eine Förderrichtlinie des zuständigen Ministeriums, die im Benehmen mit dem für Wohnen zuständigen Fachausschuss des Landtags erlassen wird.

### **§18 Evaluierung**

Dieses Gesetz ist vom Landtag unter umfassender Einbeziehung der Interessenvertretungen nach den §§ 12 und 13 und der Hinzuziehung von Fachleuten aus Wissenschaft und Praxis mindestens einmal innerhalb jeder Wahlperiode zu evaluieren. Besonderes Augenmerk soll gelegt werden auf die Regelungen zur Sicherung und Förderung des sozialen Wohnungswesens und zu Maßnahmen zur sozialen Ausgestaltung der Mietpreishöhe. Der Evaluierungsbericht soll einen Abschnitt mit Handlungsempfehlungen enthalten und ist im Landtag und seinen Gremien öffentlich zu beraten.

## **Sechster Abschnitt Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **§19 Übergangsbestimmungen**

(1) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes in Bearbeitung befindliche Förderanträge aus dem Bereich des Landeswohnungsbauvermögens werden nach den bisher geltenden Regelungen und Zuständigkeiten zu Ende bearbeitet. Neuanträge ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden unter Berücksichtigung der Regelungen in § 5 bearbeitet.

(2) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Mietverträge finden die Regelungen des § 10 Absatz 2 (Landesregelungen zur Mietobergrenze) erstmals Anwendung

bei der ersten Änderung des Vertragsinhalts, die im Zeitraum der Geltungsdauer dieses Gesetzes stattfindet.

**§20**  
**Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 01. Juli 2026 in Kraft.

## **Begründung:**

### **Zum Ersten Abschnitt Förderung und Sicherung des sozialen Wohnungswesens**

#### **Zu § 1 (Ziele und Instrumente)**

In der Beschreibung der Gesetzesziele wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Landesgesetz – mit Ausnahme des in § 10 Absatz 1 gesetzten Bezugs auf die Mietobergrenze des Bundes – ein ganz eigenständiges Landesgesetz zur Umsetzung von zwei ausdrücklichen Staatszielen aus der Thüringer Landesverfassung ist. Diese zwei Staatsziele – wobei Artikel 16, der Schutz vor Obdachlosigkeit, zugleich als einklagbares Grundrecht formuliert ist – sind als Umsetzung des Menschenrechts auf Wohnen zu sehen. Deutschland als Mitglied der UNO ist zur Umsetzung des UN-Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Menschenrechte verpflichtet, der auch das Recht auf Wohnen beinhaltet. Damit trifft diese Pflicht auch das Land Thüringen. Das Recht auf menschwürdige – und damit auch bezahlbare – Wohnverhältnisse findet sich darüber hinaus schon in Artikel 25 Nummer 1 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte. Damit steht aber auch fest, dass Thüringern ein solches Gesetz zur Stärkung des sozialen Wohnens erlassen darf – mehr noch: verpflichtet ist, ein solches zu erlassen. Die Tatsache, dass auf Bundesebene mit Änderungen von Mietrechtsvorschriften des BGB für eine bestimmte eingeschränkte Fallkonstellation eine so genannte „Mietpreisbremse“ eingeführt wurde, kann daher nicht als Argument herangezogen werden, dem Land Thüringen ganz generell die Gesetzgebungskompetenz für Regelungen im Bereich des sozialen Wohnens bzw. sozialen Wohnungswesens abzusprechen. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts die Länderverfassungen einen eigenständigen Regelungs- und Zuständigkeitsbereich gegenüber dem Grundgesetz und dem Bundesrecht haben, wenn sie nicht gegen die Vorgaben der Ewigkeitsgarantie (Art. 79 Absatz 3) und die Homogenitätsklausel (Art. 28) des Grundgesetzes verstoßen. Da es bei dem vorliegenden Landesgesetz um Thematiken geht, die menschenrechtliche Verpflichtungen umsetzen und Vorgaben aus der Menschenwürdegarantie (Artikel 1) des Grundgesetzes umsetzen, ist ein solches Landesgesetz zum sozialen Wohnungswesen in Thüringen nicht nur gemäß der eigenen Landesverfassung zulässig und geboten, sondern auch mit Blick auf das Grundgesetz und das Bundesrecht. Das vorliegende Gesetz stellt dem Land einen ganzen „Instrumentenkasten“ zur Stärkung des sozialen Wohnens in Thüringen zur Verfügung.

#### **Zu § 2 (Mindestquoten Wohnungsbau... Aufgabenerfüllung durch...)**

Zur praktischen Sicherstellung der Versorgung mit in der Qualität angemessenem und doch bezahlbarem Wohnraum wird ab einer bestimmten Gemeindegröße eine bestimmte Sozialwohnungsquote festgelegt. Die Festschreibung der Quote orientiert sich am durch empirische Untersuchungen ermittelten bzw. prognostizierten Bedarf (vgl. dazu die spezielle Vorschrift des Absatz 7, aber auch die §§ 16 bis 18). Dabei sind auch speziellere Bedürfnisse von verschiedenen Nutzergruppen ausdrücklich zu berücksichtigen. Die Aufnahme eines speziellen Gebots der Barrierefreiheit in das vorliegende Gesetz sieht der Gesetzgeber nicht als notwendig an, da die Pflicht zur Schaffung barrierefreien Wohnraums schon in anderen Landesregelungen festgeschrieben ist. Um den Kommunen die Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung (vgl. Absatz 1) zur Errichtung entsprechenden Wohnraums zu erleichtern, sieht Absatz 4 ausdrücklich die Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit vor. D.h. die Kommunen können sich z.B. zur Erledigung der Pflichten aus § 2 zu Zweckverbänden zusammenschließen.

In der Mindestquote ist auch der Bedarf an Notfallwohnungen zur Verhütung von Obdachlosigkeit (Artikel 16) zu berücksichtigen. § 2 spricht ausdrücklich von Mindestquoten, um deutlich zu machen, dass Kommunen nicht gehindert sein sollen, über diese Quoten hinaus den sozialen Wohnungsbestand auszubauen. Die Gemeindegröße von 3000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern (vgl. Absatz 1) ist so gewählt, um die Leistungsfähigkeit der Kommunen – abgesehen von der Möglichkeit der Bildung von Zweckverbänden – sicherzustellen. Absatz 2 macht die bisher freiwillige (vgl. Richtlinie zum sozialen Wohnungsbau) Bindungsfrist von 30 Jahren zur gesetzlichen Pflicht. Auch diese Laufzeit der Sozialbindung ist noch durch die Allgemeinwohlbindung des Eigentums gedeckt.

Die Vorschrift des Absatzes 2 zur Ausschöpfung der zeitlichen Obergrenzen der Sozialbindung von Wohnungen im öffentlichen und privaten Bereich ist zum einen eine konsequente Konkretisierung der Sozialbindung des Eigentums („Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ (Artikel 14 Grundgesetz und Artikel 34 Thüringer Verfassung). Zum anderen stellt sie auch ein praktisches Umsetzungsinstrument der Verpflichtungen aus dem Menschenrecht „Wohnen“ und Artikel 15 der Thüringer Verfassung (Pflicht zur Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum) dar. In Absatz 3 ist klargestellt, dass nicht nur der Bau von Sozialwohnungen zur Erfüllung der Sozialwohnungsquote dienen soll. Vielmehr sollen auch nachhaltigere Formen wie die Umwandlung von Gewerbeflächen zur Anwendung kommen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass Erfahrungswerte zeigen: Wo entsprechende Kontingente an öffentlichen bzw. Sozialwohnungen vorhanden sind, stellt sich meist ein sozialverträglicheres Mietpreisgefüge ein. Es ist also davon auszugehen, dass die Wohnungs-Mindestquoten eine positive soziale Steuerungswirkung entfalten.

Die Regelung in Absatz 5 enthält auch gesetzliche Vorgaben für die Aufgabenerfüllung der Kommunen, insbesondere zur Ausgestaltung der kommunalen Wohnungsunternehmen. Diese strikten gesetzlichen Vorgaben – wie z.B. die Alleingesellschafterstellung der Kommunen ohne Beteiligung privater Dritter – ist rechtlich zulässig und greift auch nicht in das Recht auf Selbstverwaltung der Kommunen ein. Zum einen besteht das Recht auf Selbstverwaltung immer auch „nur“ in gesetzlichen Grenzen. Es bezieht sich funktional auf der Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Recht auf Selbstverwaltung („Rastede-Entscheidung“) auf die Aufgaben, die in der „örtlichen Gemeinschaft wurzeln“ wie z.B. Müllentsorgung. Aufgaben von gesamtgesellschaftlicher Dimension – wie die landesweit flächendeckende Versorgung mit ausreichendem gutem und erschwinglichen Wohnraum gemäß des Staatsziels in Artikel 15 der Thüringer Verfassung fallen nicht unter die Selbstverwaltungsgarantie der Kommunen. Der Gesetzgeber kann hier – ungehindert inhaltliche Vorgaben machen.

Agieren als verantwortlich handelnder Kaufmann (vgl. Absatz 6) bedeutet: Integrität und Verlässlichkeit des Handels gegenüber Dritten, eingeschlossen eine transparente Kommunikation, sozial verantwortungsvolles Handeln gegenüber Mitarbeitenden und Dritten, Nachhaltigkeit – auch im wirtschaftlichen Handeln, d.h. eine langfristige gute Entwicklung des Unternehmens hat Vorrang vor kurzfristiger Gewinnerzielung und die Auswirkungen des wirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Handelns auf alle Beteiligten werden im Blick behalten bzw. negative Auswirkungen vermieden.

### **Zu § 3 Stärkung des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen der kommunalen Planung**

Diese Regelung hat die Funktion, den Kommunen bei der Bauleitplanung, besonders bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, auf landesgesetzlicher Grundlage noch rechtsverbindlich

chere und inhaltlich zielorientiertere Festlegungen zur Schaffung von Sozialwohnungen zu geben, als dies derzeit das Baugesetzbuch des Bundes (BauGB) ermöglicht, das nicht am Kriterium „tatsächlich Sozialwohnung“ sondern am faktisch unverbindlicheren Kriterium „förderfähig als Sozialwohnung“ ansetzt.

#### **Zu § 4 Landeswohnungsgesellschaft**

Die Landeswohnungsgesellschaft soll auf Dauer in „beherrschendem“ Landeseigentum verbleiben. Gleichzeitig sollen vollständig in kommunalem Eigentum stehende Wohnungsgesellschaften sich an der Landeswohnungsgesellschaft beteiligen können. Damit ist ein Miteinander organisiert, nicht das von den Kommunen befürchtete Gegeneinander. Auch die gesetzliche Aufgabenbeschreibung spricht - bei aller eigenständigen Aktivität der Landeswohnungsgesellschaft - von einer Unterstützungsfunktion zugunsten der Kommunen. Die Landeswohnungsgesellschaft ist als gemeinnützige GmbH organisiert, damit die erwirtschafteten Überschüsse sofort wieder die gesetzliche Aufgabenerfüllung der Landeswohnungsgesellschaft stärken. Denn eine gGmbH muss ihre Überschüsse bzw. Gewinne wieder in die Erfüllung ihres Gesellschaftszwecks investieren. Wohnen und die Sicherstellung von Wohnraum sind unzweifelhaft soziale bzw. gemeinnützige Zwecke.

Die Landeswohnungsgesellschaft soll auch als GmbH einen Verwaltungsrat haben, um dadurch noch mehr Sach- und Fachkompetenz in die Leitungsebene einbinden zu können. Auch im Sinne öffentlicher Transparenz und Kontrolle. In Absatz 4 wird ein Mindestgründungskapital bzw. Eigenkapital von 10 Millionen Euro festgeschrieben. D.h. in der Praxis kann dieses Kapitalvolumen auch noch aufgestockt werden.

#### **Zu § 5 Landeswohnungsbauvermögen, Förderprogramme...**

Wie Erfahrungen aus der Vergangenheit bzw. derzeitige Problemlagen und –diskussionen im Bereich (soziales) Wohnen zeigen, ist eine auskömmliche und kontinuierliche öffentliche Finanzierung und finanzielle Förderung des sozialen Wohnungsbaus bzw. der Schaffung von öffentlichen bzw. Sozialwohnungen praktisch unverzichtbar zur wirksamen Erfüllung der Aufgabe soziale Wohnraumversorgung. In Thüringen gibt es zwar derzeit ein durch die Jahreshaushaltsgesetze abgesichertes Landeswohnungsbauvermögen. Der vorliegende Gesetzentwurf stellt dieses Sondervermögen nun auch fachlich-inhaltlich auf eine gesetzlich verbindliche Grundlage und das sehr konkret mit einer Jahresmindestförderung. Die Verwaltung wird der Landeswohnungsgesellschaft übertragen. Diese soll sich zukünftig auch um die Bewirtschaftung der Förderprogramme aus dem Bereich Wohnen kümmern. Der Gesetzgeber hat sich für ein Modell „alles unter einem Dach“ entschieden. Der letzte Satz in Absatz 5 stellt klar, dass § 5 des Gesetzes zum sozialen Wohnen in Thüringen hinsichtlich des Umgangs mit dem Landeswohnungsbauvermögen und seiner Verwaltung als vorrangige Spezialvorschrift gegenüber den Regelungen des Thüringer Förderfondsgesetzes gilt. Soweit § 5 keine eigenen Regelungen zu einem bestimmten Regelungsgesichtspunkt enthält, finden zukünftig die Regelungen des Förderfondsgesetzes weiter Anwendung. Das heißt aber auch die Verwaltung und die Nutzung des Landeswohnungsbauvermögens in bestimmter Form gehen mit Inkrafttreten des Gesetzes auf die Landeswohnungsgesellschaft über.

## **Zum Zweiten Abschnitt Maßnahmen gegen Fehllebelegung und Zweckentfremdung**

### **Zu § 6 Maßnahmen gegen Fehllebelegung**

Die Fehllebelegungsabgabe ist eigentlich kein neues Instrument zur Sicherung der umfassenden zielgenau nutzergruppenorientierten Belegung von Sozialwohnungen. Aber in Thüringen wird derzeit das vom Bundesgesetz her mögliche Steuerungsinstrument nicht genutzt. Die nun in § 6 aufgenommenen umfangreichen Regelungen orientieren sich an den in Hessen – also einem Nachbarland Thüringens – geltenden Vorschriften – mit dem Unterschied, dass die Vorschriften zur Fehllebelegung in Hessen ein thematisch eigenständiges Landesgesetz darstellen. Allerdings sind die hier vorliegenden Normen auf das Thüringer Landesrecht „synchronisiert“.

### **Zu § 7 Maßnahmen gegen Zweckentfremdung**

Auch die Regelungen gegen Zweckentfremdung von sozialem Wohnraum sind bei weitem kein neues gesetzliches Steuerungs- und Sicherungsinstrument, werden aber derzeit ebenfalls in Thüringen nicht als solches genutzt. Die in § 7 aufgenommenen Vorschriften sind die auf das Thüringer Landesrecht modifizierten geltenden Regelungen des Gesetzes gegen Zweckentfremdung im Land Mecklenburg-Vorpommern. Diese Regelungen erfassen auch aktuell zunehmende Entwicklungen wie die an der Gewerbeanmeldung vorbei erfolgende Kurzzeitvermietung als „Dauergeschäft“ („Airbnb“). Von diesen problematischen Entwicklungen sind in Thüringen z.B. Städte wie Erfurt, Weimar und Jena betroffen, aber nicht nur. In dieser Vorschrift enthaltene Mitwirkungspflichten bei Änderung der persönlichen Verhältnisse der Mieterin bzw. des Mieters sind schon anhand der anderen Landesregelungen bzw. anhand entsprechender Mitwirkungspflichten in anderen sozialgesetzlichen Regelungen höchststrichterlich als rechtmäßig ausgeurteilt.

## **Zum Dritten Abschnitt Maßnahmen zur sozialen Ausgestaltung der Miethöhe**

### **Zu § 8 (Ziel der Maßnahmen)**

§ 8 hat rechtlich-inhaltlich eine ähnliche Funktion wie § 1. Da es derzeit eine breite öffentliche Diskussion darüber gibt, ob und wie Bundesländer mit rechtlichen Regelungen Einfluss auf die Miethöhe nehmen dürfen, hat sich der Gesetzgeber entschieden durch ausdrückliche Bezugnahme auf das Staatsziel in Artikel 15 seine Gesetzgebungskompetenz für diese regelungsfrage zu unterstreichen. Für die Mietobergrenze im Bundesrecht („Mietpreisbremse“ nach BGB) hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) in seinem Beschluss vom 18. Juli 2019 (Az.: 1 BvL 1/18 u.a.) – veröffentlicht am 20. August 2019 – festgestellt, dass dieser Mechanismus zur Regulierung der Miethöhe grundsätzlich mit dem Grundgesetz vereinbar und damit verfassungsgemäß ist. Der Eingriff in das Eigentumsrecht des Artikels 14 Grundgesetz (GG) ist danach in dieser Form verhältnismäßig und damit zulässig – vor allem gemessen an der Sozialbindung des Eigentums. Zur Zulässigkeit dieser Bindung bzw. Beschränkung schreibt das BVerfG in Randnummer 71 seines Beschlusses: „Die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung geht auf der anderen Seite umso weiter, je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion steht.“ Und in Randnummer 72 heißt es weiter: „Zu berücksichtigen sind darüber hinaus die durch die Miethöhenregulierung mittelbar erfassten Interessen von Mietern in bestehenden Mietverhältnissen. Ihr Besitzrecht an der gemieteten Wohnung wird durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt.“ Und weiter heißt es in dieser Randnummer: „Der Gesetzgeber ist aber bei mietrechtlichen Regelungen nicht darauf beschränkt, die Belange der jeweiligen Mieter zu schützen. Er kann sich vielmehr auch auf das darüberhinausgehende gesellschaftspolitische Interesse an einer Durchmischten

Wohnbevölkerung in innerstädtischen Stadtvierteln berufen." Und in Randnummer 73 findet sich die grundsätzliche Feststellung: „Der Gesetzgeber hat die schutzbedürftigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein angemessenes Verhältnis gebracht“. Das BVerfG sieht auch keine Verletzung des Rechts auf Vertragsfreiheit (abgeleitet aus dem allgemeinen Recht auf Handlungsfreiheit nach Art. 2 Abs.1), da diese Vertragsfreiheit zuerst einmal im Rahmen von Verfassung und anderen gesetzlichen Regelungen besteht und von diesen geprägt ist. Zu beachten ist auch die Feststellung des BVerfG, dass die Entscheidung des Änderungs-Gesetzgebers die Mietobergrenze von der ortsüblichen Vergleichsmiete her zu bestimmen vereinbar ist mit dem Gleichheitsgebot aus Artikel 3 Absatz 1 GG.

Allerdings gilt bei der konkurrierenden Gesetzgebung über Artikel 31 Grundgesetz, dass sich die Regelungen nicht widersprechen dürfen und im „Kollisionsfall“ das Bundesrecht dem Landesrecht vor geht. Außerdem gibt es in Artikel 111 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EBBG) eine gesetzliche Ermächtigung für die Länder, den Gebrauch des Eigentums (also auch den der Vermieterinnen und Vermieter) einschränken zu können. Artikel 111 lautet: „Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche im öffentlichen Interesse das Eigentum in Ansehung tatsächlicher Verfügungen beschränken.“ Hinsichtlich Mietpreisgestaltung hat aber der Bund in der Form, wie nun ins Auge gefasst, noch nichts gesetzgeberisch gemacht.

Das Bundesverfassungsgericht kritisierte den Berliner Ansatzpunkt einer alleinstehenden Mietpreisregulierung als Frage des Wirtschaftsrechts (konkurrierende Gesetzgebung), bei der der Bund schon abschließend gehandelt habe. Im vorliegenden Gesetzentwurf ist die Mietpreisregelung nicht als wirtschaftsrechtliche Frage, sondern als Frage des sozialen Wohnungswesens (in einer die Bundesregelung ergänzenden Landesregelung in § 10 Absatz 2 geregelt. Die Landesregelung zur sozialen Steuerung der Mietenhöhe hat keine gesetzgeberische Alleinstellung, sondern ist Teil eines ganzen gesetzlichen „Instrumentenkastens“ in einem Landesgesetz zum Regulationsthema soziales Wohnungswesen verankert, der Regelungsbereich des sozialen Wohnungswesens liegt nach der Kompetenzordnung des Grundgesetzes in der Gesetzgebungskompetenz der Länder.

### **Zu § 9 Mietspiegel**

§ 9 schreibt die Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels fest und legt auch fest, dass Details zum Verfahren der Erstellung eines solchen Mietspiegels vom für Wohnungswesen zuständigen Ministerium einheitlich für ganz Thüringen in einer Rechtsverordnung festgelegt werden. Mit der Wahl der Größengrenze von 5.000 Einwohnern für verpflichtete Kommunen wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Thüringen immer noch eine sehr kleinteilige Gemeindestruktur hat. Mit Blick auf die bei diesem Themenfeld so wichtige öffentliche Transparenz und demokratische Legitimation solcher Regelungen, wird die Wirksamkeit der Rechtsverordnung an das Zustimmungserfordernis des zuständigen Landtagsfachausschusses gebunden. Obwohl ein Mietspiegel zuerst einmal „nur“ ein Instrument ist in Sachen Mietpreise Transparenz zu schaffen, entfaltet dies schon eine gewisse soziale Steuerungsfunktion. Dadurch aber, dass der Mietspiegel inhaltliche Grundlage z.B. auch für die landesrechtliche Mietobergrenze nach § 10 Absatz 2 wird, geht somit seine tatsächliche Steuerungswirkung noch darüber hinaus.

## **Zu § 10 Mietobergrenze, Anpassungsverfahren**

In Absatz 1 wird klargestellt, dass die vom Bund geschaffene „Mietpreisbremse“ unangetastet bleibt und mit Blick auf die „Normhierarchie“ zwischen Bundes- und Landesrecht insoweit vorgeht.

Absatz 2 transferiert diesen auf Bundesebene entwickelten Mechanismus nun in Landesrecht und legt noch weitere Begründungskriterien fest, auf denen ausgehend eine Mietobergrenze festgelegt werden kann. Der Gesetzgeber hat sich auch angesichts der klaren Bewertung des Bundesverfassungsgerichts zugunsten der Verfassungsgemäßheit der „Mietpreisbremse“ (vgl. auch Begründung zu § 8) dafür entschieden, diese in modifizierter und ausgeweiteter Form auch für die Landesebene als Instrument zu nutzen und kein neues Instrument zur Mietpreisregulierung zu entwickeln, das dann wegen seiner Neuheit ggf. noch verfassungsrechtlich angreifbar wäre. Auch die Festlegung, dass die Rechtsverordnung nach Absatz 2 mit einer ausführlichen Begründung versehen zu verkünden ist, entspricht dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung zur „Mietpreisbremse“. Wie auch auf Bundesebene sieht Absatz 3 ein Anpassungs- und Rückforderungsrecht der betroffenen Mieterinnen und Mieter vor – allerdings in modifizierter Form. Da im Landesgesetz die Mietobergrenze als unbefristetes Instrument festgeschrieben ist, wird ein turnusgemäßes Anpassungsverfahren benötigt. Das ist in Absatz 4 festgeschrieben. Details zum Anpassungsverfahren werden ebenfalls in einer Rechtsverordnung festgeschrieben.

## **Zu § 11 Möglichkeit der rechtlichen Überprüfung**

Da die Mietobergrenze nach § 10 Absatz 2 ein landesrechtliches Instrument ist, muss der Gesetzentwurf auch klären, wie Betroffene hinsichtlich der Anwendung dieses Instruments Rechtsschutz in Anspruch nehmen können. Das Bundesverfassungsgericht nennt dies eine „Annexkompetenz“ des Landesgesetzgebers für Regelungen, die ansonsten üblicherweise in Bundeskompetenz liegen. Für die landesrechtliche Mietobergrenze bzw. deren gerichtliche Durchsetzung wird zur Erleichterung für die Klägerinnen und Kläger der Amtsermittlungsgrundsatz festgeschrieben. Damit müssen nicht die Mieterinnen und Mieter schwierige und ihnen eigentlich unzugängliche Sachverhalte gerichtlich nachweisen- wie das leider sonst im Zivilrecht meist der Fall ist (Stichwort: „Parteibeibringungsgrundsatz“).

## **Zu 12 Lokale Vertretungen und regionale Vertretungen**

Bis zu einer wirklichen Demokratisierung aller Bereich der Wirtschaft ist es sicherlich noch ein weiter Weg und die in § 12 festgeschriebenen lokalen und regionalen Vertretungen – selbst die Mieter-Beiräte in Absatz 1 - sind leider keine wirklichen Mitentscheidungsorgane. Sie tragen aber zumindest zu einer breiten sach- bzw. gesellschaftspolitischen Diskussion zum Thema Wohnen bei und können entsprechende gesellschaftliche Anstöße geben. Eine Verbesserung der Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter ist damit sicherlich gewährleistet.

Im weiteren Evaluierungsprozess des Gesetzes sollte geprüft werden, ob eine Pflicht festgeschrieben werden kann den Mieterinnen und Mieter mindestens einen Sitz in den Unternehmensgremien zu geben.

Die Absätze 2 und 3 schreiben die Bildung „Runder Tische“ fest als ständige Gremien des kontinuierlichen Informations- und Meinungsaustauschs zum Thema Wohnen. Die Planungsregionen werden deshalb als „Ebene“ mitberücksichtigt, weil, wie schon an anderer Stelle in diesem Gesetzentwurf ausgeführt, die landesweit flächendeckende Entwicklung des sozialen

Wohnungswesens und der angemessenen Versorgung mit geeignetem Wohnraum auch eine Querschnittsaufgabe der Landesplanung zwischen den Planungsregionen ist.

### **Zu 13 Landesvertretung**

Die Landesvertretung des „Runden Tisches“ wird an den Landtag als Gremium angebunden, um deutlich zu machen, dass „Wohnen“ ein Querschnittsthema ist. Darüber hinaus sieht der Gesetzentwurf die Mitwirkung des Gremiums an verschiedenen parlamentarischen Aktivitäten vor.

### **Zu § 14 Ombudsstelle „Soziales Wohnen“, Mietprüfstellen**

Diese Ombudsstelle (vgl. Absatz 1), die im Verantwortungsbereich der Landesvertretung des „Runden Tisches Wohnen“ angesiedelt wird, ist vor allem als Beschwerdestelle gedacht und soll Menschen in Sachen Wohnen mit ihren Anliegen und Problemen eine spezialisierte und kompetente Anlaufstelle zur Verfügung stellen. Gleichzeitig erhält damit die Landesvertretung die Möglichkeit, fortlaufend aus ganz Thüringen wichtige und aktuelle Informationen zu bekommen. Die in Absatz 2 als flächendeckendes Netz festgeschriebenen Mietprüfstellen, sollen Anlauf – Auskunfts- und Unterstützungsfunktion haben, niederschwellig vor Ort und kostenfrei als öffentliche Dienstleistung. Denn viele Fragen wie z.B. die Nebenkostenabrechnungen oder die Frage nach der Angemessenheit der Miethöhe werden immer komplexer und weniger durchschaubar für Betroffene. Die Mietprüfstellen sollen aber auch helfen, unseriösen Vermieterinnen und Vermietern schneller auf die Spur zu kommen.

### **Zu § 15 Weitere Beteiligung von Verbänden und Einrichtungen**

Sowohl der turnusgemäße Bericht „Wohnen in Thüringen“ als auch die Evaluierung dieses Gesetzes sollen unter möglichst umfassender Beiziehung vielfältigsten Sach- und Fachverständes zum Thema Wohnen erfolgen. Daher wird durch § 15 der „Kompetenzkreis“ über die in § 12 und 13 festgeschriebenen Gremien erweitert.

### **Zu § 16 Bericht „Wohnen in Thüringen“**

Wie nicht zuletzt die derzeit auch in Thüringen laufenden gesellschaftspolitischen Diskussionen zeigen, ist das Thema Wohnen von so großer existenzieller Bedeutung für die einzelnen Einwohnerinnen und Einwohner in ihrem Alltag als auch insgesamt als gesellschaftspolitisches Thema, dass der Landtag ausgehend von einem fachlich fundierten aktuellen Situationsbericht dieses Thema regelmäßig in den Blick nehmen sollte zwecks Verbesserung seiner Aktivitäten für das Thema. Zwar wird die Thematik „Wohnen in Thüringen“ derzeit auch in den Sozialberichten des Landes angesprochen, aber mit zeitlich größerem Abstand und nicht als gesellschaftspolitisches Querschnittsthema. Die Regelung des § 16 stellt auch sicher, dass der Bericht in einer öffentlichen Diskussion eingehend im Landtag beraten wird und seine Ergebnisse auch tatsächlich Eingang finden in die weitere Arbeit von Landtag und Landesregierung.

### **Zu § 17 Sozialforschung**

Mit der Regelung in § 17 soll – auch mit Blick auf die im vorliegenden Gesetz festgeschriebene turnusgemäße Berichtspflicht (§16) und Evaluierung (§18) - eine kontinuierliche Sozialforschung und Einbeziehung von Facheinrichtungen (z.B. Hochschulen) ermöglicht und finanziell abgesichert werden.

### **Zu § 18 Evaluierung**

Ein solches Landesgesetz mit der Bündelung verschiedenster gesellschaftspolitischer bzw. rechtlicher Steuerungs- und Gestaltungsinstrumente in Sachen soziales Wohnen und soziales Wohnungswesen gibt es – soweit ersichtlich – noch in keinem anderen Bundesland. Umso wichtiger ist es die Auswirkungen bzw. Wirksamkeit dieser rechtlichen Regelungen auf möglichen Änderungs- bzw. Ergänzungsbedarf hin fortlaufend zu überprüfen.

### **Zu § 19 Übergangsregelungen**

Mit der Übergangsregelung in Absatz 1 wird sichergestellt, dass trotz des in § 5 vorgesehenen Zuständigkeitswechsels bei Bewirtschaftung und Verwaltung des Landeswohnungsbauvermögens hin zur Landeswohnungsgesellschaft eine reibungslose Bearbeitung aller laufenden Förderanträge stattfindet. Die Übergangsregelung in Absatz 2 ist notwendig, um mit Blick auf die Landesregelung des § 10 Absatz 2 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes laufende Mietverträge Bestandsschutz zu gewährleisten. Allerdings ist dieser nur solange geboten, wie der bestehende Mietvertrag in unveränderter Form bzw. mit unverändertem Inhalt weiterläuft.

### **Zu § 20 Inkrafttreten**

Regelt das Inkrafttreten des Gesetzes und gibt mit der Wahl des Datums für das Inkrafttreten des Gesetzes einen zeitlich sicheren Rahmen und den Adressaten der Regelungen auch einen gewissen „Umsetzungspuffer“.

Für die Fraktion

  
Mitteldorf