

30.01.85

Wo - Fz**Gesetzesantrag**

des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über den
Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen
(AFWoÄndG)

A. Zielsetzung

1. Der bisherige Vollzug des AFWoG hat gezeigt, daß die von den betroffenen Wohnungsinhabern zu leistende Ausgleichszahlung vielfach deshalb als unbefriedigend angesehen wird, weil der Unterschiedsbetrag zwischen den einzelnen Grundbeträgen zu hoch ist.

Das AFWoG kennt folgende drei Grundbeträge:

0,50 DM beziehungsweise 1,25 DM beziehungsweise 2,-- DM pro m² und Monat.

Schon bei geringer Überschreitung der im Einzelfall maßgebenden Einkommensgrenze treten somit Sprünge von 0,75 DM pro m² Wohnfläche und Monat auf.

2. Die Beschränkung der Ausgleichszahlung auf einen Betrag von 2,-- DM pro m² und Monat ist für die die Einkommensgrenze in einem außergewöhnlich hohen Maß übersteigenden Wohnungsinhaber unzureichend.
3. Die Fehlbelegungsabgabe darf nicht erhoben werden, wenn nach § 7 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG -) eine Freistellung ausgesprochen worden ist für das Gebiet, in dem die Wohnung liegt (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe a AFWoG). Diese Rechtslage ist unbefriedigend.

Es wird bei dieser Rechtslage nicht gewürdigt, daß aus überwiegendem öffentlichen Interesse eine Freistellung von Vorschriften des WoBindG für die Verfügungsberechtigten von Sozialwohnungen in bestimmten Gebieten in Betracht kommen kann und dennoch Ausgleichszahlungen nach dem AFWoG gerechtfertigt sind.

4. Nach geltendem Recht sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Höchstbeträge unter Berücksichtigung der bei Neuvermietung erzielbaren Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung in durchschnittlicher Lage zu bestimmen. Die Ermächtigung, (nur) Entgelte in durchschnittlicher Lage berücksichtigen zu dürfen, wird den besonderen Bedingungen größerer Städte künftig nicht gerecht werden, weil bei zunehmender Entspannung des Wohnungsmarktes hier die Mietpreise abhängig von der jeweiligen stadträumlichen Lage sehr unterschiedlich sein werden.

B. Lösung

1. Um für die Betroffenen bei steigendem Einkommen eine angemessene Belastung zu erreichen, sind die Grundbeträge wie folgt zu staffeln:

0,50 DM beziehungsweise 1,-- DM beziehungsweise 1,50 DM beziehungsweise 2,-- DM pro m².
2. Zugleich ist ein weiterer Grundbetrag von 2,50 DM pro m² Wohnfläche und Monat einzuführen, um der in A.2 erwähnten Unzulänglichkeit zu begegnen.
3. Die Vorschrift des § 2 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe a AFWoG sollte ersatzlos gestrichen werden.
4. Durch eine Änderung der die Landesregierungen ermächtigenden Norm ist künftig auf vergleichbare Art, Größe, Ausstattung und Lage abzustellen.

C. Alternativen

Eine über die vorgeschlagene Lösung hinausgehende Differenzierung der Grundbeträge würde zu keiner wesentlichen Verbesserung der Belastung der Betroffenen führen, wohl aber einen erheblich höheren, nicht

wünschenswerten Verwaltungsaufwand bei den zuständigen Stellen zur Folge haben. Eine Anhebung der Ausgleichszahlung auf einen höheren Betrag als 2,50 DM pro m² ist nicht gerechtfertigt, weil der von den Wohnungsinhabern zu zahlende Mietzins zuzüglich der Ausgleichszahlung den für vergleichbare freifinanzierte Wohnungen gezahlten Mietzins nicht übersteigen soll. Die volle Abschöpfung eines bestehenden Subventionsvorteils ist mit dem AFWoG nicht möglich.

Freistellungen nach dem WoBindG können zwar auch nach dieser Vorschrift unter der Auflage erteilt werden, daß von den Verfügungsberechtigten (also nicht von den Wohnungsinhabern) Ausgleichszahlungen zu leisten sind. Diese Ausgleichszahlungen dürfen auch auf die begünstigten Wohnungsinhaber "abgewälzt" werden, jedoch kann dies immer nur von Fall zu Fall (d. h. nur bei neu zu begründenden Nutzungsverhältnissen) geschehen; während Ausgleichszahlungen nach dem AFWoG für alle Wohnungsinhaber der gleichen Jahrgangsgruppe (also auch für die bestehenden Nutzungsverhältnisse) wirksam werden können.

Durch eine Änderung der die Landesregierungen ermächtigenden Norm könnte den für die Durchführung des AFWoG zuständigen Stellen gestattet werden, den Höchstbetrag um einen bestimmten Vom-Hundert-Satz überschreiten und/oder unterschreiten zu dürfen. Dies wird nicht als sinnvoll angesehen, weil ein bestimmter Vom-Hundert-Satz den praktischen Bedürfnissen nicht gerecht werden dürfte.

D. Kosten

Bei den Ländern sind durch die veränderten Ausgleichsbeträge Mindereinnahmen und durch die Einführung eines neuen Grundbetrages Mehreinnahmen zu erwarten. Saldiert werden Mindereinnahmen entstehen, deren Höhe sich derzeit nicht bestimmen oder mit hinreichender Sicherheit schätzen läßt.

30.01.85

Wo - Fz

Gesetzesantrag
des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über den
Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen
(AFWoÄndG)

DER REGIERENDE BÜRGERMEISTER
VON BERLIN

Berlin, den 29. Januar 1985

An den
Präsidenten des Bundesrats

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Senat von Berlin hat beschlossen, dem Bundesrat den als
Anlage mit Begründung beigelegten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes
über den Abbau der Fehlsubventionierung im Woh-
nungswesen
(AFWoÄndG)

mit dem Antrage zuzuleiten, den Entwurf beim Deutschen
Bundestag gemäß Artikel 76 Abs. 1 GG einzubringen.

Das Land Berlin legt großen Wert darauf, daß die Ausschüß-
sitzungen so rechtzeitig abgeschlossen sind, daß der Entwurf
am 01. März 1985 im Bundesrat beschlossen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Eberhard Diepgen

Anlage

- 1 -

E n t w u r f
eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über den Abbau
der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen und weiterer
wohnungsrechtlicher Bestimmungen (AFWoÄndG)

vom

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungs-
wesen vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1523, 1542) wird wie
folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 wird die Zahl "20" durch
die Zahl "35" ersetzt.

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

"(3) Die Ausgleichszahlung beträgt monatlich
je Quadratmeter Wohnfläche

1. 0,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze
um mehr als 35 vom Hundert, jedoch nicht mehr
als 50 vom Hundert überschritten wird,
2. 1 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um
mehr als 50 vom Hundert, jedoch nicht mehr
als 65 vom Hundert überschritten wird,
3. 1,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze
um mehr als 65 vom Hundert, jedoch nicht mehr
als 80 vom Hundert überschritten wird,

54/253

- 2 -

4. 2 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 80 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 100 vom Hundert überschritten wird,
5. 2,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 100 vom Hundert überschritten wird."

2. § 2 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Es wird folgende Nummer 1a eingefügt:

"1a. es sich um eine andere Wohnung handelt, die vom Eigentümer selbst genutzt wird, und der Eigentümer die öffentlichen Mittel für alle Wohnungen des Gebäudes zurückgezahlt hat; § 1 Abs. 2 Satz 3 bleibt unberührt;"

b) Nummer 5 erhält folgende Fassung:

"5. nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes eine Freistellung für eine Wohnung unter der Auflage einer höheren Verzinsung oder einer sonstigen laufenden Zahlung ausgesprochen worden ist."

3. In § 3 Abs. 2 Satz 2 wird die Nummer 1 gestrichen.

4. In § 4 wird Absatz 3 gestrichen.

5. In § 5 Abs. 2 Satz 1 wird die Zahl "50" durch die Zahl "100" ersetzt.

6. § 6 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird gestrichen.

b) In Satz 2 werden die Worte "In den übrigen Gemeinden werden die Höchstbeträge" ersetzt durch die Worte "Die Höchstbeträge werden".

c) In Satz 3 wird der Punkt am Satzende durch ein Semikolon ersetzt, und es wird folgender Halbsatz angefügt:

"für bestimmte Gebiete mit erheblichen Lagevorteilen oder -nachteilen in einer Gemeinde können Zu- oder Abschläge festgesetzt werden."

d) In Satz 5 wird das Zitat "Satz 2" ersetzt durch das Zitat "Satz 1".

e) Der Punkt am Ende des Satzes 5 wird durch ein Semikolon ersetzt, und es wird folgender Halbsatz angefügt:

"sie können auch bestimmen, daß lediglich die im Satz 2 Halbsatz 2 genannten Zu- und Abschläge von anderen Stellen festzusetzen sind."

f) Nach Satz 5 wird folgender Satz angefügt:

"In Gemeinden, in denen ein Mietspiegel im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe besteht, ist als Höchstbetrag die Obergrenze der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit in durchschnittlicher Lage zugrunde zu legen, wenn dieser Betrag niedriger als der nach den Sätzen 1 bis 3 bestimmte Höchstbetrag ist."

7. In § 10 Abs. 4 werden nach den Worten "von den für die Wohnung gewährten Baudarlehen" die Worte "oder den mit Zins- und Tilgungshilfe geförderten Darlehen" eingefügt.

8. Es werden folgende §§ 14 und 15 angefügt:

„§ 14

Überleitungsvorschrift

Werden Leistungsbescheide für Zeiträume vom 1. Januar 1986 an erteilt, sind § 1 Abs. 1 und 3 dieses Gesetzes und § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom (BGBl. I S. ...) anzuwenden. Ist ein Leistungsbescheid erteilt worden, der sich auch auf einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 1985 bezieht, und ergibt sich bei Zugrundelegung der Verhältnisse am 1. Januar 1986 keine oder eine geringere Ausgleichszahlung, so kann der Wohnungsinhaber bis zum 30. Juni 1986 beantragen, daß für den Zeitraum vom 1. Januar 1986 an ein neuer Bescheid erteilt wird; auf diesen Bescheid findet § 6 keine Anwendung.

§ 15

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.
Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes."

54/253

- 6 -

Artikel 2

Anderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

(1) § 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1085), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1982 (BGBl. I S. 969), wird wie folgt geändert:

1. Satz 4 Nr. 6 erhält folgende Fassung:

"6. Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten

- a) für nicht zum Haushalt rechnende Verwandte des Wohnungssuchenden oder seines Ehegatten, für Kinder jedoch nur nach Maßgabe des Buchstaben b,
 - b) für nicht zum Haushalt rechnende Kinder, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz geleistet oder eine Leistung im Sinne von § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes erbracht wird,
 - c) für den geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten,
 - d) in Fällen der Nichtigkeit oder Aufhebung der Ehe
- sind vom Jahreseinkommen abzusetzen."

2. Nach Satz 4 werden folgende Sätze 5 und 6 angefügt:

"Von dem nach den Sätzen 1 bis 4 ermittelten Jahreseinkommen ist ein Betrag von 10 vom Hundert, höchstens jedoch von 6.000 Deutsche Mark, abzuziehen, wenn der Wohnungssuchende oder der nach § 8 zur Familie rechnende Angehörige

1. a) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung oder

b) solche laufenden Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen, die hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung den Pflichtbeiträgen nach Buchstabe a entsprechen,

und

2. Steuern vom Einkommen entrichtet.

Der Abzugsbetrag beträgt 6 vom Hundert, höchstens jedoch 3.200 Deutsche Mark, wenn die in Satz 5 Nr. 1 Buchst. b bezeichneten laufenden Beiträge weniger als 8 vom Hundert des Jahreseinkommens betragen oder wenn nur Steuern vom Einkommen entrichtet werden."

(2) Absatz 1 gilt nicht im Saarland.

Artikel 3

Anderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

§ 14 Abs. 2 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1982, (Amtsblatt des Saarlandes S. 933) wird wie folgt geändert:

1. Satz 4 Nr. 6 erhält folgende Fassung:

"6. Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten

- a) für nicht zum Haushalt rechnende Verwandte des Wohnungssuchenden oder seines Ehegatten, für Kinder jedoch nur nach Maßgabe des Buchstaben b,
 - b) für nicht zum Haushalt rechnende Kinder, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz geleistet oder eine Leistung im Sinne von § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes erbracht wird,
 - c) für den geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten,
 - d) in Fällen der Nichtigkeit oder Aufhebung der Ehe
- sind vom Jahreseinkommen abzusetzen."

2. Nach Satz 4 werden folgende Sätze 5 und 6 angefügt:

"Von dem nach den Sätzen 1 bis 4 ermittelten Jahreseinkommen ist ein Betrag von 10 vom Hundert, höchstens jedoch von 6.000 Deutsche Mark, abzuziehen, wenn der Wohnungssuchende oder der nach § 6 zur Familie rechnende Angehörige

1. a) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung
oder
b) solche laufenden Beiträge zu öffentlichen oder
privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrich-
tungen, die hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung
den Pflichtbeiträgen nach Buchstabe a entsprechen,
und
2. Steuern vom Einkommen entrichtet.

Der Abzugsbetrag beträgt 6 vom Hundert, höchstens
jedoch 3.200 Deutsche Mark, wenn die in Satz 5 Nr. 1
Buchst. b bezeichneten laufenden Beiträge weniger
als 8 vom Hundert des Jahreseinkommens betragen oder wenn
nur Steuern vom Einkommen entrichtet werden."

Artikel 4

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten
Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 5

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:A. Allgemeines

Ausgleichszahlungen nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) können seit dem 1. Januar 1983 erhoben werden. Damit haben die jahrelangen Diskussionen über eine Lösung des Problems der "Fehlbelegung" ein Ende gefunden. Die Durchführung des Gesetzes liegt im wesentlichen bei den von der jeweiligen Landesregierung bestimmten zuständigen Stellen. Diese Stellen können somit aus unmittelbarer Praxis im Umgang mit den Wohnungsinhabern und in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten beurteilen, welche Wirkungen der Vollzug des AFWoG hat. Die gewonnenen Erfahrungen lassen die Aussage zu, daß sich die Regelungen des Gesetzes im wesentlichen bewährt haben. Gleichwohl sind bestimmte Änderungen des Gesetzes angezeigt; der vorliegende Gesetzentwurf berücksichtigt diese Änderungen. Zugleich sollen bestimmte Unbilligkeiten und Ungleichbehandlungen im Bereich des § 25 II. WoBauG beseitigt werden, die sich dort und - da § 25 II. WoBauG zugleich Grundlage für die Einkommensbestimmung und -grenze im AFWoG ist - in besonderem Maße bei der Heranziehung zu Ausgleichszahlungen als nachteilig erwiesen haben.

B. Zu den einzelnen VorschriftenZu Artikel 1 (AFWoG)Zu Nummer 1:

Ausgleichszahlungen nach dem AFWoG werden von Wohnungsinhabern je nach dem Maß der Einkommensüberschreitung in Höhe von 0,50 DM oder von 1,25 DM oder von 2,-- DM pro m² Wohnfläche und Monat erhoben. Schon bei geringer Überschreitung der im Einzelfall maßgebenden Einkommensgrenze treten Sprünge von 0,75 DM pro m² Wohnfläche auf. Das ist unbefriedigend. Eine Abhilfe ist dadurch möglich, daß zwischen der geringsten Ausgleichszahlung (0,50 DM pro m²) und der höchsten Ausgleichszahlung (2,-- DM pro m²) ein weiterer Grundbetrag wie folgt eingefügt wird:

0,50 DM beziehungsweise 1,-- DM beziehungsweise 1,50 DM
beziehungsweise 2,-- DM pro m².

Die Beschränkung der Ausgleichszahlung auf einen Betrag von 2,-- DM pro m² ist ebenfalls unzulänglich. Bei den den Grundbetrag von 2,-- DM pro m² zu zahlenden Wohnungsinhabern genügt die Feststellung, daß das maßgebende Einkommen die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert überschreitet; auf das tatsächliche Ausmaß der Einkommensüberschreitung kommt es nicht an.

Somit bleibt unberücksichtigt, daß bei Wohnungsinhabern mit einem Einkommen, das die Einkommensgrenze in einem außergewöhnlichen Maß übersteigt, die Abschöpfung des Subventionsvorteils unzureichend ist.

Mit der Anhebung der Ausgleichszahlung auf einen Grundbetrag von 2,50 DM pro m² für einen Teil der "Fehlbeleger" wird diese Vergünstigung in einem gerechtfertigten Ausmaß finanziell ausgeglichen. Eine weitere Anhebung der Ausgleichszahlung auf einen höheren Betrag als 2,50 DM pro m² ist nicht gerechtfertigt, weil der vom Wohnungsinhaber zu zahlende Mietzins zuzüglich der Ausgleichszahlung den für vergleichbare freifinanzierte Wohnungen gezahlten Mietzins nicht übersteigen soll. Die volle Abschöpfung eines bestehenden Subventionsvorteils ist mit dem AFWoG nicht möglich.

Unzuträglichkeiten haben sich bei der Erhebung der Fehlbelegungsausgleichszahlungen auch daraus ergeben, daß bereits Wohnungsinhaber mit einem verhältnismäßig geringen Einkommen leistungspflichtig sind. Das beruht unter anderem auch darauf, daß die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus (§ 25 II. WoBauG), die auch der Berechnung der Fehlbelegungsabgabe zugrunde zu legen sind, seit 1980 unverändert geblieben und somit der Entwicklung der Einkommen nicht mehr angepaßt worden sind. Dieser Umstand kann bei der Abgabenerhebung, also im Bereich der Eingriffsverwaltung, noch weniger als im Bereich der Leistungsverwaltung unberücksichtigt bleiben. Durch eine Änderung der

Vorschriften des § 25 II. WoBauG über die Einkommensberechnung und Einkommensermittlung allein kann dieser Entwicklung nicht in einem für die Abgabenerhebung ausreichenden Umfang Rechnung getragen werden; der Kreis der im sozialen Wohnungsbau Berechtigten würde sonst weiter ausgedehnt werden als dies im Hinblick auf die zurückgehende Neubauförderung und den schrumpfenden Sozialwohnungsbestand vertretbar wäre. Die Änderungen der Vorschriften über die Einkommensermittlung nach § 25 II. WoBauG (vgl. Art. 2 und 3) sollen deshalb im Grundsatz nur darauf abzielen, die Benachteiligung der Erwerbstätigenhaushalte abzubauen. Die darüber hinaus notwendigen Erleichterungen für die von der Abgabe Betroffenen sollen durch eine Änderung der für die Abgabenermittlung spezifischen Vorschriften des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) herbeigeführt werden.

Dieses Ziel wird dadurch erreicht, daß die Erhebung der Fehlbelegungsausgleichszahlungen erst bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 35 vom Hundert (statt bisher bereits bei mehr als 20 v.H.) einsetzt.

Zu Nummer 2 Buchstabe a:

Nach geltendem Recht ist zwar eine vom Eigentümer selbst genutzte Wohnung in einem Eigenheim oder einer Eigensiedlung sowie eine vom ihm genutzte Eigentumswohnung von Ausgleichszahlungen ausgenommen. Jedoch fallen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, nicht unter diese Ausnahmeregelung. Dies ist eine unbillige Härte, wenn der Eigentümer die öffentlichen Mittel für das gesamte Gebäude bereits zurückgezahlt hat. Deshalb sollte in diesen Fällen ebenfalls die Ausgleichszahlung nicht zu leisten sein.

Zu Nummer 2 Buchstabe b:

§ 7 Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz 1. Alternative des Wohnungsbindungsgesetzes - WoBindG - eröffnet die Möglichkeit, die Verfügungsberechtigten von Sozialwohnungen in bestimmten Gebieten von öffentlich-rechtlichen Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz freizustellen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung besteht. Als ein solches überwiegendes öffentliches Interesse kommt das Vorhaben der Verbesserung der Struktur bestimmter Gebiete (zum Beispiel hinsichtlich der nationalen wie auch der einkommensmäßigen Zusammensetzung der Wohnungsinhaber) in Betracht. Werden für solche Gebiete Freistellungen verfügt, so darf in diesen Gebieten die Fehlbelegungsabgabe nicht erhoben werden. Weil es nicht gerechtfertigt ist, Wohnungssuchende mit einem Einkommen, das die für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau maßgebende Einkommensgrenze übersteigt, in hochsubventionierte Sozialwohnungen hineinzulassen, ohne für sie Ausgleichszahlungen nach dem AFWoG zu erheben, ist die die Erhebung von Ausgleichszahlungen nach dem AFWoG verbietende Vorschrift des § 2 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe a AFWoG aufzuheben.

Die Aufhebung dieser Vorschrift ist mit gleicher Begründung auch dann geboten, wenn aus den anderen Gründen des § 7 Abs. 1 Satz 1 WoBindG (insbesondere nach wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen) Verfügungsberechtigte für Wohnungen bestimmter Gebiete von den öffentlich-rechtlichen Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz freigestellt werden.

Diese Regelung verdient den Vorzug vor der sonst nur aus Anlaß der Begründung neuer Nutzungsverhältnisse möglichen Festsetzung von Ausgleichszahlungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz.

Zu den Nummern 3 und 4:

Als Folge der Änderungen des § 1 AFWoG bedarf es des § 4 Abs. 3 AFWoG nicht mehr. Nach dessen Streichung ist auch § 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 AFWoG gegenstandslos.

Zu Nummer 5:

Diese Änderung ist eine notwendige Folge der Änderung in Nummer 1. Mit ihr wird - wie bisher - erreicht, daß die Folgen einer Fristversäumnis zu der gesetzlichen Vermutung führen,

daß der Höchstbetrag der monatlichen Ausgleichszahlung angemessen, aber auch notwendig ist. Die Änderung ist ferner geboten, weil nur so zu erreichen ist, daß für die Wohnungsinhaber mit einem außergewöhnlichen Maß der Einkommensüberschreitung der Höchstbetrag - und nicht etwa durch bewußtes Versäumen des Einkommensnachweises nur ein geringerer Betrag - erhoben werden kann.

Zu Nummer 6:

Die Bezugnahme auf Mietspiegel im Sinne des Mietspiegelgesetzes, das gemäß der amtlichen Fußnote bei Erlaß des AFWoG noch nicht verabschiedet war, läuft leer, da das Mietspiegelgesetz auch später nicht zustande gekommen ist. Die Regelung über Mietspiegel in § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe wurde zwar durch das Gesetz zur Verbesserung des Angebots an Mietwohnungen vom 20.12.1982 (BGBl. I. S. 1912) geändert, die darin vorgesehene Verordnung jedoch nicht erlassen. Die somit lediglich geltende Regelung über die Aufstellung von Mietspiegeln führt nicht zu derart präzisen Ergebnissen, daß die sich daraus ergebenden Mietbeträge zur Bemessung der Ausgleichszahlungen primär geeignet sind. Deshalb sollen - auch zur Verwaltungsvereinfachung - in erster Linie die von der Landesregierung bestimmten Höchstbeträge zugrunde gelegt werden. Nur soweit der in der jeweiligen Gemeinde bestehende Mietspiegel einen niedrigeren Höchstbetrag ausweist, soll dieser anstelle des in der Verordnung der Landesregierung bestimmten Höchstbetrages verwendet werden.

Auf Antrag der Wohnungsinhaber ist die Ausgleichszahlung nach dem AFWoG auf den Unterschiedsbetrag zwischen der für die Wohnung zulässigen Miete und dem durch Rechtsverordnung festgelegten Höchstbetrag für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum zu beschränken. Die Landesregierungen sind ermächtigt, die Höchstbeträge durch Rechtsverordnung zu bestimmen (§ 6 Abs. 2 AFWoG). Dabei sind die bei Neuvermietung erzielbaren Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung in durchschnittlicher Lage zu Grunde zu legen. Die Ermächtigung, (nur) Entgelte in durchschnittlicher Lage berücksichtigen zu dürfen, wird den besonderen Bedingungen größerer Städte künftig nicht gerecht werden, weil bei zunehmender Entspannung des Wohnungsmarktes hier die Mietpreise abhängig von der jeweiligen stadträumlichen Lage sehr unterschiedlich sein werden.

Der Ordnungsgeber soll daher die Möglichkeit erhalten, bei der Bestimmung der Höchstbeträge erheblichen Lageunterschieden in einer Gemeinde Rechnung zu tragen. Zu- und Abschläge für Lagevor- und -nachteile sollen auch dann von einer mit den örtlichen Gegebenheiten besonders vertrauten Stelle festgesetzt werden können, wenn die Höchstbeträge im übrigen von der Landesregierung bestimmt werden.

Zu Nummer 7:

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung werden nach der derzeitigen Fassung des § 10 Abs. 4 AFWoG bei gemischt geförderten Objekten lediglich die öffentlichen Darlehen miteinander verglichen, um festzustellen, wem die Fehlbelegungsabgabe zusteht. Andere öffentliche Förderungen (z.B. Aufwendungsdarlehen oder Zins- und Tilgungshilfen) bleiben unberücksichtigt. Dies ist jedoch insbesondere bei mit Zins- und Tilgungshilfe verbilligten Kapitalmarktmitteln ungerechtfertigt und mit Artikel 3 GG auch nicht vereinbar. Es erfolgt auch in anderen Gesetzen stets eine Gleichstellung der mit Zins- und Tilgungshilfe verbilligten Kapitalmarktmittel mit den öffentlichen Baudarlehen (vgl. insbesondere § 18d des Wohnungsbindungsgesetzes). Deshalb sollen auch die mit Zins- und Tilgungshilfe geförderten Kapitalmarktmittel in den Vergleich mit einbezogen werden, um das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe gerecht zu verteilen. Es entsteht hierdurch kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand, weil die Zins- und Tilgungshilfe eindeutig bestimmten Kapitalmarktmitteln zuzuordnen sein muß.

Zu Nummer 8 - § 14 -:

Diese Überleitungsvorschrift stellt sicher, daß die neuen Vorschriften, insbesondere des § 1 Abs. 1 und 3 AFWoG und § 25 II. WoBauG, ungeachtet der Stichtagsregelung des § 3 Abs. 2 Satz 1 AFWoG ab 1. Januar 1986 Anwendung finden unabhängig davon, ob für die Zeit von diesem Termin an ein neuer Leistungsbescheid ergeht oder ob ein Leistungsbescheid von einem früheren Zeitpunkt an besteht, der über den 1. Januar 1986 hinaus gilt.

54/85

- 16 -

Zu Nummer 8 - § 15 -:

Notwendige Einfügung der üblichen Berlin-Klausel in das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen.

Zu Artikel 2 und 3

jeweils zu Nummer 1:

Die geltende Regelung des § 25 Abs. 2 Satz 4 Nr. 6 II. WoBauG läßt es nicht zu, Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten gegenüber anderen Verwandten als den in der Vorschrift genannten Kindern vom Jahreseinkommen abzusetzen; auch können entsprechende Aufwendungen für den dauernd getrennt lebenden Ehegatten sowie Unterhaltsverpflichtungen in Fällen der Nichtigkeit oder Aufhebung der Ehe nicht einkommensmindernd berücksichtigt werden. Das kann zu erheblichen Unbilligkeiten in den Fällen führen, in denen das für den Lebensunterhalt des Wohnungssuchenden und seiner Familienangehörigen tatsächlich verfügbare Einkommen durch (hohe) Unterhaltsleistungen (z.B. für in einem Pflegeheim untergebrachte Eltern) gemindert wird. Auch in den genannten Fällen sollen künftig Unterhaltsaufwendungen einkommensmindernd berücksichtigt werden.

Gleiches gilt für die Änderung des § 14 Abs. 2 Satz 4 Nr. 6 WoBauG Saar.

Jeweils zu Nummer 2:

Die letzte Erhöhung der Einkommensgrenzen ist durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 erfolgt. Seinerzeit gehörten schätzungsweise etwa 50 vom Hundert aller Haushalte zum begünstigten Personenkreis. Seitdem ist der Anteil der begünstigten Haushalte infolge der nominellen Einkommensentwicklung seit 1980 laufend zurückgegangen, ohne daß sich die reale Kaufkraft der Haushalte nennenswert erhöht hat. Gegenwärtig sind etwa noch ein Drittel aller Haushalte begünstigt. Überproportional stark ist dabei der Anteil der Erwerbstätigenhaushalte gesunken, von denen lediglich noch 23 vom Hundert begünstigt sind. Bei den Nichterwerbstätigenhaushalten liegt die Begünstigtenquote noch bei rd. 60 vom Hundert.

Diese für die Erwerbstätigenhaushalte nachteilige Entwicklung ist darauf zurückzuführen, daß bei der Einkommensermittlung alle Haushalte formal gleichgestellt sind. Es werden hierbei im wesentlichen die Bruttoeinkommen zugrunde gelegt. Diese formale Gleichbehandlung läuft infolge der tatsächlichen Belastungen der Erwerbstätigenhaushalte mit Sozialabgaben und Steuern jedoch faktisch auf eine Ungleichbehandlung hinaus. Haushalte mit gleichem Nettoeinkommen werden unterschiedlich behandelt je nachdem, ob sie über Beiträge zur Krankenversicherung hinaus mit Sozialabgaben und Steuern vom Einkommen belastet sind oder nicht. Da § 25 II. WoBauG zugleich Grundlage für die Bestimmung des Einkommens und der Einkommensgrenze im Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen ist, wirkt sich dies für Erwerbstätigenhaushalte in besonderem Maße nachteilig bei der Heranziehung zu Ausgleichszahlungen aus.

Der relativ geringe Anteil an Erwerbstätigenhaushalten unter den im sozialen Wohnungsbau Wohnberechtigten führt außerdem in manchen Gebieten der Bundesrepublik Deutschland zunehmend bei der Wohnungsvergabe zu Schwierigkeiten. Freiwerdende Sozialmietwohnungen können immer seltener mit Erwerbstätigenhaushalten belegt werden. Das führt mehr und mehr zu einseitigen Mieterstrukturen in Sozialwohnungsanlagen mit ihren nachteiligen Folgen. Für neuere Sozialwohnungen mit hohen Kostenmieten müssen Freistellungen von den Belegungsbindungen erfolgen, weil sie für Nichterwerbstätigenhaushalte zu teuer, Erwerbstätigenhaushalte jedoch aufgrund ihres höheren Bruttoeinkommens nicht mehr wohnberechtigt sind. Der staatliche Förderzweck wird insoweit in Frage gestellt.

Unter Beibehaltung der geltenden Einkommensgrenzen soll daher für Erwerbstätigenhaushalte bei der Einkommensermittlung ein angemessener Abzug vom Bruttoeinkommen für Sozialversicherungsbeiträge oder vergleichbare freiwillige Versicherungsleistungen und Steuern vom Einkommen vorgesehen werden, um auf diese Weise wenigstens zu einer annähernden Gleichbehandlung mit den Erwerbstätigenhaushalten zu gelangen. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und der Praktikabilität soll der Abzug in pauschalierter Form erfolgen. Es wird ein Abzugsbetrag von mindestens 10 vom Hundert für angemessen, aber auch für notwendig gehalten. In den Fällen, in denen freiwillige Versicherungsleistungen weniger als 8 vom Hundert des Jahreseinkommens betragen oder nur Steuern vom Einkommen entrichtet werden, soll sich der Abzugsbetrag auf 6 vom Hundert des Jahreseinkommens vermindern.

Die vorgeschlagenen Änderungen werden im Rahmen des Gesetzes zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen zu einer Minderung des Aufkommens aus den Ausgleichszahlungen führen. Diese Änderungen des § 25 II. WoBauG, die die dargestellte Benachteiligung der Erwerbstätigenhaushalte mildern sollen, steht im Zusammenhang mit der vorgesehenen Anhebung der sogenannten Toleranzschwelle im AFWoG, die gegenwärtig bei 20 v.H. über der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus liegt. Sie soll auf 35 vom Hundert angehoben werden, um einer - auch bei Nichterwerbstätigen - wegen der lange unverändert gebliebenen Einkommensgrenzen zu früh einsetzenden oder zu hohen Leistungspflicht entgegenzuwirken (vgl. Art. 1 Nr. 1).

Gleiches gilt für die Änderung des § 14 Abs. 2 Satz 5 und 6 WoBauG Saar.

Zu Artikel 4

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 5

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Die Änderungen sollen zum 1. Januar 1986 wirksam werden (vgl. Art. 1 Nr. 8 - § 14 AFWoG -). Das ist der Zeitpunkt, zu dem der zweite Leistungszeitraum für die erste Jahrgangsgruppe beginnt. Die Wohnungsinhaber aller drei Jahrgangsgruppen sind dann für den ersten Leistungszeitraum nach bisherigem Recht beschieden worden.

Weil aber schon vor dem 1. Januar 1986 über eine Leistungspflicht der Wohnungsinhaber der ersten Jahrgangsgruppe (die öffentlichen Mittel sind vor dem 1. Januar 1955 bewilligt worden) zu entscheiden und hierbei die geänderte Rechtslage zu berücksichtigen ist, muß das Gesetz nach seiner Verkündung in Kraft treten.

22.03.85

20

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über den Abbau
der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen und weiterer woh-
nungsrechtlicher Bestimmungen
(AFWoÄndG)

/ Der Bundesrat hat in seiner 549. Sitzung am 22. März 1985 be-
schlossen, den beigegeführten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1
des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

22.03.85

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über den Abbau
der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen und weiterer wohnungsrechtlicher Bestimmungen (AFWoÄndG)

A. Zielsetzung

1. Der bisherige Vollzug des AFWoG hat gezeigt, daß die von den betroffenen Wohnungsinhabern zu leistende Ausgleichszahlung vielfach deshalb als unbefriedigend angesehen wird, weil der Unterschiedsbetrag zwischen den einzelnen Grundbeträgen zu hoch ist.

Das AFWoG kennt folgende drei Grundbeträge:

0,50 DM beziehungsweise 1,25 DM beziehungsweise 2,-- DM pro m² und Monat.

Schon bei geringer Überschreitung der im Einzelfall maßgebenden Einkommensgrenze treten somit Sprünge von 0,75 DM pro m² Wohnfläche und Monat auf.

Unzuträglichkeiten haben sich bei der Erhebung der Fehlbelegungsausgleichsabgabe auch daraus ergeben, daß bereits Wohnungsinhaber mit einem verhältnismäßig geringen Einkommen leistungspflichtig sind.

2. Die Beschränkung der Ausgleichszahlung auf einen Betrag von 2,-- DM m² und Monat ist für die die Einkommensgrenze in einem außergewöhnlich hohen Maß übersteigenden Wohnungsinhaber unzureichend.

3. Unbillige Härten entstehen bei der Erhebung von Ausgleichszahlungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden.
4. Die Fehlbelegungsabgabe darf nicht erhoben werden, wenn nach § 7 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG -) eine Freistellung ausgesprochen worden ist für das Gebiet, in dem die Wohnung liegt (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe a AFWoG). Diese Rechtslage ist unbefriedigend.

Es wird bei dieser Rechtslage nicht gewürdigt, daß aus überwiegendem öffentlichen Interesse eine Freistellung von Vorschriften des WoBindG für die Verfügungsberechtigten von Sozialwohnungen in bestimmten Gebieten in Betracht kommen kann und dennoch Ausgleichszahlungen nach dem AFWoG gerechtfertigt sind.
5. Die Bezugnahme auf Mietspiegel im Sinne des Mietspiegelgesetzes läuft leer, da das Mietspiegelgesetz nicht zustande gekommen ist.

Nach geltendem Recht sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Höchstbeträge unter Berücksichtigung der bei Neuvermietung erzielbaren Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung in durchschnittlicher Lage zu bestimmen. Die Ermächtigung, (nur) Entgelte in durchschnittlicher Lage berücksichtigen zu dürfen, wird den besonderen Bedingungen größerer Städte künftig nicht gerecht werden, weil bei zunehmender Entspannung des Wohnungsmarktes hier die Mietpreise abhängig von der jeweiligen stadträumlichen Lage sehr unterschiedlich sein werden.

6. Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten gegenüber anderen Verwandten als Kindern können nach § 25 II. WoBauG derzeit nicht abgesetzt werden. Auch wird bei Erwerbstätigenhaushalten deren zusätzliche Belastung durch Sozialabgaben und Steuern vom Einkommen im Rahmen des § 25 II. WoBauG nicht berücksichtigt.

B. Lösung

1. Um für die Betroffenen bei steigendem Einkommen eine angemessene Belastung zu erreichen, sind die Grundbeträge wie folgt zu staffeln:

0,50 DM beziehungsweise 1,-- DM beziehungsweise
1,50 DM beziehungsweise 2,-- DM pro m².

Um zu vermeiden, daß bereits Wohnungsinhaber mit einem verhältnismäßig geringen Einkommen leistungspflichtig sind, soll die Erhebung der Fehlbelegungsausgleichszahlungen erst bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 35 vom Hundert einsetzen.

Zugleich ist ein weiterer Grundbetrag von 2,50 DM pro m² Wohnfläche und Monat einzuführen, um der unter Buchstabe A. 2. erwähnten Unzulänglichkeit zu begegnen.

2. Auch im Falle von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, soll die Ausgleichszahlung künftig nicht mehr zu leisten sein.
3. Die Vorschrift des § 2 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a AFWoG sollte ersatzlos gestrichen werden.

4. Die Bezugnahme in § 6 AFWoG auf Mietspiegel im Sinne des Mietspiegelgesetzes soll entfallen. Es sollen von der Landesregierung bestimmte Höchstbeträge zugrunde gelegt werden, wobei künftig die Möglichkeit besteht, bei der Bestimmung der Höchstbeträge erheblichen Lageunterschieden in einer Gemeinde Rechnung zu tragen.
5. Auch Unterhaltsaufwendungen gegenüber anderen Verwandten als Kindern sollen im Rahmen des § 25 II. WoBauG einkommensmindernd berücksichtigt werden. Unter Beibehaltung der geltenden Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG wird künftig Erwerbstätigenhaushalten bei der Einkommensermittlung ein pauschaler Abzug vom Bruttoeinkommen für Sozialversicherungsbeiträge und Steuern vom Einkommen gewährt.

C. Alternativen

Eine über die vorgeschlagene Lösung hinausgehende Differenzierung der Grundbeträge würde zu keiner wesentlichen Verbesserung der Belastung der Betroffenen führen, wohl aber einen erheblich höheren, nicht wünschenswerten Verwaltungsaufwand bei den zuständigen Stellen zur Folge haben. Eine Anhebung der Ausgleichszahlung auf einen höheren Betrag als 2,50 DM pro m² ist nicht gerechtfertigt, weil der von den Wohnungsinhabern zu zahlende Mietzins zuzüglich der Ausgleichszahlung den für vergleichbare freifinanzierte Wohnungen gezahlten Mietzins nicht übersteigen soll. Die volle Abschöpfung eines bestehenden Subventionsvorteils ist mit dem AFWoG nicht möglich.

Freistellungen nach dem WoBindG können zwar auch nach dieser Vorschrift unter der Auflage erteilt werden, daß von den Verfügungsberechtigten (also nicht von den Wohnungsinhabern) Ausgleichszahlungen zu leisten sind. Diese Ausgleichszahlungen dürfen auch auf die begünstigten Wohnungsinhaber "abgewälzt" werden, jedoch kann dies immer nur von Fall zu Fall (d. h. nur bei neu zu begründenden Nutzungsverhältnissen) geschehen; während Ausgleichszahlungen nach dem AFWoG für alle Wohnungsinhaber der gleichen Jahrgangsgruppe (also auch für die bestehenden Nutzungsverhältnisse) wirksam werden können.

Durch eine Änderung der die Landesregierungen ermächtigenden Norm könnte den für die Durchführung des AFWoG zuständigen Stellen gestattet werden, den Höchstbetrag um einen bestimmten Vom-Hundert-Satz überschreiten und/oder unterschreiten zu dürfen. Dies wird nicht als sinnvoll angesehen, weil ein bestimmter Vom-Hundert-Satz den praktischen Bedürfnissen nicht gerecht werden dürfte.

D. Kosten

Bei den Ländern sind durch die veränderte sog. Toleranzschwelle und die veränderten Ausgleichsbeträge (§ 1 Abs. 1, 3 AFWoG), durch den Wegfall der eigengenutzten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie durch die Änderungen der Einkommensberechnung des § 25 II. WoBauG Mindereinnahmen und durch die Einführung eines neuen Grundbetrages (2,50 qm/Mon.) Mehreinnahmen zu erwarten. Saldiert werden Mindereinnahmen entstehen, deren Höhe sich derzeit nicht bestimmen oder mit hinreichender Sicherheit schätzen läßt.

-1-

A n l a g e

Entwurf eines Gesetzes
zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung
im Wohnungswesen (AFWoÄndG)

von

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG)
vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1523, 1542) wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

"(3) Die Ausgleichszahlung beträgt monatlich je m² Wohnfläche

1. 0,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 20 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 35 vom Hundert überschritten wird,
2. 1,-- Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 35 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 50 vom Hundert überschritten wird,
3. 1,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 65 vom Hundert überschritten wird,
4. 2,-- Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 65 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 80 vom Hundert überschritten wird,
5. 2,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 80 vom Hundert überschritten wird."

2. § 2 Abs. 1 Nr. 5 erhält folgende Fassung:

"5. nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes eine Freistellung für eine Wohnung unter der Auflage einer höheren Verzinsung oder einer sonstigen laufenden Zahlung ausgesprochen worden ist."

3. In § 5 Abs. 2 Satz 1 wird die Zahl "50" durch die Zahl "80" ersetzt.

4. § 6 Abs. 2 Satz 3 erhält folgende Fassung:

"Dabei sind für die jeweiligen Gemeindegrößenklassen die bei Neuvermietung erzielbaren Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Lage zu Grunde zu legen."

Artikel 2

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 3

(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind erstmals auf Leistungszeiträume anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1985 beginnen.

Begründung:

A. Allgemeines

Ausgleichszahlungen nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) können seit dem 1. Januar 1983 erhoben werden. Damit haben die jahrelangen Diskussionen über eine Lösung des Problems der "Fehlbelegung" ein Ende gefunden. Die Durchführung des Gesetzes liegt im wesentlichen bei den von der jeweiligen Landesregierung bestimmten zuständigen Stellen. Diese Stellen können somit aus unmittelbarer Praxis im Umgang mit den Wohnungsinhabern und in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten beurteilen, welche Wirkungen der Vollzug des AFWoG hat. Die gewonnenen Erfahrungen lassen die Aussage zu, daß sich die Regelungen des Gesetzes im wesentlichen bewährt haben. Gleichwohl sind bestimmte Änderungen des Gesetzes angezeigt; der vorliegende Gesetzentwurf berücksichtigt diese Änderungen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Zu 1.

Ausgleichszahlungen nach dem AFWoG werden von Wohnungsinhabern je nach dem Maß der Einkommensüberschreitung in Höhe von 0,50 DM oder von 1,25 DM oder von 2,-- DM pro m² Wohnfläche und Monat erhoben. Schon bei geringer Überschreitung der im Einzelfall maßgebenden Einkommensgrenze treten Sprünge von 0,75 DM pro m² Wohnfläche auf. Das ist unbefriedigend. Eine Abhilfe ist dadurch möglich, daß zwischen der geringsten Ausgleichszahlung (0,50 DM pro m²) und der höchsten Ausgleichszahlung (2,-- DM pro m²) ein weiterer Grundbetrag wie folgt eingefügt wird:

0,50 DM beziehungsweise 1,-- DM beziehungsweise 1,50 DM
beziehungsweise 2,-- DM pro m².

Die Beschränkung der Ausgleichszahlung auf einen Betrag von 2,-- DM pro m² ist ebenfalls unzulänglich. Bei den den Grundbetrag von 2,-- DM pro m² zu zahlenden Wohnungsinhabern genügt die Feststellung, daß das maßgebende Einkommen die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert überschreitet; auf das tatsächliche Ausmaß der Einkommensüberschreitung kommt es nicht an.

Somit bleibt unberücksichtigt, daß bei Wohnungsinhabern mit einem Einkommen, das die Einkommensgrenze in einem außergewöhnlichen Maß übersteigt, die Abschöpfung des Subventionsvorteils unzureichend ist.

Um zu verhindern, daß Ausgleichspflichtige, die nach geltendem Recht 0,50 DM oder 1,25 DM pro m² zu zahlen haben, bei gleichem Einkommen und einer gegenüber der gegenwärtigen Regelung geringeren Überschreitung der jeweils in Betracht kommenden Einkommensgrenze (zum Beispiel 10 v. H.) künftig höhere Ausgleichszahlungen leisten müssen, ist das Ausmaß der für den jeweiligen Grundbetrag in Betracht kommenden Einkommensüberschreitung bei 15 v. H. belassen worden. Die vorgeschlagene Änderung des § 1 Abs. 3 AFWoG berücksichtigt dies.

Diese Anpassung begünstigt die Wohnungsinhaber, die bisher 1,25 DM (künftig 1,-- DM pro m²) und auch einen Teil der Wohnungsinhaber, die nach geltendem Recht eine Ausgleichszahlung von 2,-- DM pro m² zu zahlen haben. Aus dem Kreis dieser Ausgleichspflichtigen sind dies aber nur diejenigen, deren Einkommen die für das AFWoG maßgebende Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert, aber nicht mehr als 65 vom Hundert übersteigt.

Mit der Anhebung der Ausgleichszahlung auf einen Grundbetrag von 2,50 DM pro m² für einen Teil der "Fehlbeleger" wird diese Vergünstigung in einem gerechtfertigten Ausmaß finanziell ausgeglichen. Eine weitere Anhebung der Ausgleichszahlung auf einen höheren Betrag als 2,50 DM pro m² ist nicht gerechtfertigt, weil der vom Wohnungsinhaber zu zahlende Mietzins zuzüglich der Ausgleichszahlung den für vergleichbare freifinanzierte Wohnungen gezahlten Mietzins nicht übersteigen soll. Die volle Abschöpfung eines bestehenden Subventionsvorteils ist mit dem AFWoG nicht möglich.

Zu 2.

§ 7 Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz 1. Alternative des Wohnungsbindungsgesetzes - WoBindG - eröffnet die Möglichkeit, die Verfügungsberechtigten von Sozialwohnungen in bestimmten Gebieten von öffentlich-rechtlichen Bindungen nach dem WoBindG freizustellen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung besteht. Als ein solches überwiegendes

öffentliches Interesse kommt das Vorhaben der Verbesserung der Struktur bestimmter Gebiete (zum Beispiel hinsichtlich der nationalen wie auch der einkommensmäßigen Zusammensetzung der Wohnungsinhaber) in Betracht. Werden für solche Gebiete Freistellungen verfügt, so darf in diesen Gebieten die Fehlbelegungsabgabe nicht erhoben werden. Weil es nicht gerechtfertigt ist, Wohnungssuchende mit einem Einkommen, das die für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau maßgebende Einkommensgrenze übersteigt, in hochsubventionierte Sozialwohnungen hineinzulassen, ohne für sie Ausgleichszahlungen nach dem AFWoG zu erheben, ist die Erhebung von Ausgleichszahlungen nach dem AFWoG verbietende Vorschrift des § 2 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe a AFWoG aufzuheben.

Die Aufhebung dieser Vorschrift ist mit gleicher Begründung auch dann geboten, wenn aus den anderen Gründen des § 7 Abs. 1 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes - WoBindG - (insbesondere nach wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen) Verfügungsberechtigte für Wohnungen bestimmter Gebiete von den öffentlich-rechtlichen Bindungen nach dem WoBindG freigestellt werden.

Diese Regelung verdient den Vorzug vor der sonst nur aus Anlaß der Begründung neuer Nutzungsverhältnisse möglichen Festsetzung von Ausgleichszahlungen nach dem WoBindG.

Zu 3.

Diese Änderung ist eine notwendige Folge der Änderung zu 1. Mit ihr wird - wie bisher - erreicht, daß die Folgen einer Fristversäumnis zu der gesetzlichen Vermutung führen, der Höchstbetrag der monatlichen Ausgleichszahlung ist angemessen aber auch notwendig. Die Änderung ist ferner geboten, weil nur so zu erreichen ist, daß für die Wohnungsinhaber mit einem außergewöhnlichen Maß der Einkommensüberschreitung der Höchstbetrag - und nicht etwa durch bewußtes Versäumen des Einkommensnachweises nur ein geringerer Betrag - erhoben werden kann.

Zu 4.

Auf Antrag der Wohnungsinhaber ist die Ausgleichszahlung nach dem AFWoG auf den Unterschiedsbetrag zwischen der für die Wohnung zulässigen Miete und dem durch Rechtsverordnung festgelegten Höchstbetrag für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum zu beschränken. Die Landesregierungen sind

54/85 c

ermächtigt, die Höchstbeträge durch Rechtsverordnung zu bestimmen (§ 6 Abs. 2 AFWoG). Dabei sind die bei Neuvermietung erzielbaren Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung in durchschnittlicher Lage zu Grunde zu legen. Die Ermächtigung, (nur) Entgelte in durchschnittlicher Lage berücksichtigen zu dürfen, wird den besonderen Bedingungen größerer Städte künftig nicht gerecht werden, weil bei zunehmender Entspannung des Wohnungsmarktes hier die Mietpreise abhängig von der jeweiligen stadträumlichen Lage sehr unterschiedlich sein werden. Es ist daher in Zukunft auf vergleichbare Art, Größe, Ausstattung und Lage abzustellen. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, auch innerhalb einer Gemeinde Unterschiede in der Lage berücksichtigen zu können.

Zu Artikel 2

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Die Änderungen sollen zum 1. Januar 1986 wirksam werden. Das ist der Zeitpunkt, zu dem der zweite Leistungszeitraum für die erste Jahrgangsgruppe beginnt. Die Wohnungsinhaber aller drei Jahrgangsgruppen sind dann für den ersten Leistungszeitraum nach bisherigem Recht beschieden worden.

Weil aber schon vor dem 1. Januar 1986 über eine Leistungspflicht der Wohnungsinhaber der ersten Jahrgangsgruppe (die öffentlichen Mittel sind vor dem 1. Januar 1955 bewilligt worden) zu entscheiden und hierbei die geänderte Rechtslage zu berücksichtigen ist, muß das Gesetz nach seiner Verkündung in Kraft treten.

I. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Alte Fassung

Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG)

§ 1

Ausgleichszahlung der Inhaber von Mietwohnungen

- (1) unverändert
- (2) unverändert
- (3) die Ausgleichszahlung beträgt monatlich je m² Wohnfläche
 1. 0,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 20 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 35 vom Hundert überschritten wird,
 2. 1,25 DM Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 35 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 50 vom Hundert überschritten wird,
 3. 2,-- DM Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert überschritten wird.

Neue Fassung

Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG)

§ 1

Ausgleichszahlung der Inhaber von Mietwohnungen

- (1) unverändert
- (2) unverändert
- (3) die Ausgleichszahlung beträgt monatlich je m² Wohnfläche
 1. 0,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 20 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 35 vom Hundert überschritten wird,
 2. 1,-- Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 35 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 50 vom Hundert überschritten wird,
 3. 1,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 65 vom Hundert überschritten wird,

4. 2,-- Deutsche Mark,
wenn die Einkommens-
grenze um mehr als 65 vom
Hundert, jedoch nicht mehr
als 80 vom Hundert über-
schritten wird,
5. 2,50 Deutsche Mark,
wenn die Einkommens-
grenze um mehr als 80 vom
Hundert überschritten
wird.

§ 2

Ausnahmen

- (1) Eine Ausgleichszahlung ist nicht
zu leisten, wenn
Nr. 1 bis Nr. 4 unverändert
5. nach § 7 des Wohnungsbindungs-
gesetzes eine Freistellung
ausgesprochen worden ist
a) für das Gebiet, in dem die
Wohnung liegt oder
b) für eine Wohnung unter der
Auflage einer höheren Ver-
zinsung oder einer sonstigen
laufenden Zahlung.

§ 5

Einkommensnachweis, Auskünfte

- (1) unverändert
- (2) versäumt der Wohnungsinhaber die
Frist nach Absatz 1, so wird ver-
mutet, daß die Voraussetzungen
nach § 2 Abs. 1 nicht vorliegen,
und die Einkommensgrenze um mehr
als 50 vom Hundert überschritten
wird.....

§ 2

Ausnahmen

- (1) Eine Ausgleichszahlung ist nicht
zu leisten, wenn
Nr. 1 bis Nr. 4 unverändert
5. nach § 7 des Wohnungsbindungs-
gesetzes eine Freistellung für
eine Wohnung unter der Auflage
einer höheren Verzinsung oder
einer sonstigen laufenden Zahlung
ausgesprochen worden ist.

§ 5

Einkommensnachweis, Auskünfte

- (1) unverändert
- (2) versäumt der Wohnungsinhaber die
Frist nach Absatz 1, so wird ver-
mutet, daß die Voraussetzungen
nach § 2 Abs. 1 nicht vorliegen,
und die Einkommensgrenze um mehr
als 80 vom Hundert überschritten
wird.....

§ 6

Beschränkung der Ausgleichszahlungen

(1) unverändert

(2) Satz 1 und 2 unverändert

dabei sind für die jeweiligen
Gemeindegrößenklassen, die bei
Neuvermietung erzielbaren Ent-
gelte für nicht preisgebundenen
Wohnraum vergleichbarer Art,
Größe und Ausstattung in durch-
schnittlicher Lage zugrunde
zu legen.

§ 6

Beschränkung der Ausgleichszahlungen

(1) unverändert

(2) Satz 1 und 2 unverändert

dabei sind für die jeweiligen
Gemeindegrößenklassen, die bei
Neuvermietung erzielbaren Ent-
gelte für nicht preisgebundenen
Wohnraum vergleichbarer Art,
Größe, Ausstattung und Lage zugrunde
zu legen.