

08.10.86

Gesetzesantrag

der Freien Hansestadt Bremen

Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung des Wohnens

A. Zielsetzung

Erhaltung des preiswerten Mietwohnungsbestandes.

B. Lösung

Im Wohnungsbindungsgesetz wird der Betrag für Kleindarlehen, bei deren Rückzahlung die öffentliche Bindung endet (vgl. § 16 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz), von z.Z. DM 3.000 auf DM 1.000 herabgesetzt. Durch die Einführung eines neuen § 17a sollen außerdem die §§ 15, 16, 16a und 17 des Wohnungsbindungsgesetzes nicht mehr zur Anwendung kommen, soweit landesrechtliche Vorschriften an deren Stelle erlassen werden. Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wird mit einem neuen § 8 eine Genehmigungspflicht bei Verkäufen von mehr als 10 Wohnungen durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen eingeführt.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Erhebliche Einsparungen im Bereich der Wohnungsbauförderung, des Wohngeldes und der Sozialhilfe.

08.10.86

Gesetzesantrag

der Freien Hansestadt Bremen

Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung des Wohnens

FREIE HANSESTADT BREMEN
DER PRÄSIDENT DES SENATS

Bremen, den 7. Oktober 1986

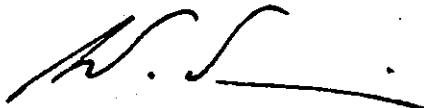
An den
Herrn Präsidenten des Bundesrates

Sehr geehrter Herr Präsident!

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat beschlossen, dem Bundesrat den als Anlage mit Begründung beigefügten Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung des Wohnens mit dem Antrag zuzuleiten, die Einbringung beim Deutschen Bundestag gemäß Art. 76 Abs. 1 des Grundgesetzes zu beschließen.

Ich bitte, den Gesetzentwurf gemäß § 36 Abs. 2 der Geschäftsordnung auf die Tagesordnung der Sitzung des Bundesrates am 17. Oktober 1986 zu setzen.

Mit freundlichem Gruß



Wedemeier
Bürgermeister

Entwurf eines Gesetzes
zur Sicherung des Wohnens

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277), wird wie folgt geändert:

1. In § 16 Abs. 2 wird die Zahl "3000" durch die Zahl "1000" ersetzt.
2. Nach § 17 wird folgender § 17a eingefügt:

"§ 17a

Die §§ 15, 16, 16a und 17 sind nicht mehr anzuwenden, soweit landesrechtliche Vorschriften an deren Stelle erlassen werden. Soweit danach landesrechtliche Vorschriften erlassen werden, treten sie bei Anwendung dieses Gesetzes an die Stelle der bundesrechtlichen Vorschriften."

Artikel 2

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes

Im Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) - in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-8, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2355), wird folgender § 8 eingefügt:

"§ 8

Genehmigungspflicht bei Weiterveräußerungen

Eine Veräußerung von mehr als 10 Mietwohnungen eines Wohnungsunternehmens bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung der Anerkennungsbehörde. Die Zustimmung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Die Zustimmung darf nur versagt

...

werden, wenn das Rechtsgeschäft den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung oder sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes widerspricht oder das Wohnungsunternehmen durch die Kapitaleigener nicht angemessen mit Eigenkapital ausgestattet ist. Die Sätze 1 bis 3 gelten entsprechend für den schuldrechtlichen Vertrag zur Veräußerung; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt."

Artikel 3
Saar-Klausel

Der Artikel 1 gilt nicht im Saarland.

Artikel 4
Berlin-Klausel

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

Artikel 5
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:

Zu Artikel 1

Zu Nr. 1

Zunehmend wird der ältere preisgünstige öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand durch vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel aus den Bindungen herausgelöst. Dieses ist durch die sogenannte "Bagatellklausel" des § 16 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz möglich, wonach eine Wohnung sofort mit dem Zeitpunkt der Rückzahlung aus den Bindungen herausfällt, wenn für den Bau ein Darlehen von nicht mehr als DM 3.000 bewilligt worden ist. Im Land Bremen fallen etwa ein Drittel aller öffentlich geförderten Mietwohnungen unter diese Bagatellklausel. Nach der Beendigung der Bindungen werden in aller Regel die Mieten erhöht. Sehr oft finden auch Umwandlungen in Eigentumswohnungen mit den bekannten Verdrängungsfolgen für die bisherigen Sozialmieter statt. Das Angebot an preiswertem Wohnraum, welches für die Versorgung der einkommensschwächeren Mieter dringend benötigt wird, schrumpft immer mehr. Die dadurch auf Dauer notwendigen höheren Wohngeld- und Sozialhilfeausgaben betragen ein Vielfaches von dem, was durch die Rückzahlung der geringen restlichen öffentlichen Mittel einmalig eingenommen wird.

Durch die vorgeschlagene Änderung der sogenannten "Bagatellgrenze" von z.Z. DM 3.000 auf DM 1.000 wird die sofortige Entlassung der überwiegenden Mehrzahl der preiswerten Wohnungen aus der öffentlichen Bindung verhindert.

Zu Nr. 2

Diese Regelung lehnt sich an Artikel 1 Nr. 2 § 16 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoÄndG) vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1276) an.

Es ist anerkannt, daß die Wohnungsmarktverhältnisse in den einzelnen Ländern so verschieden sind, daß eine bundeseinheitliche Regelung der Bindungsfristen nicht möglich ist. Das ergibt sich bereits aus der derzeitigen Fassung des § 16 Wohnungsbindungsgesetz. So tritt z.B. nach § 16 Abs. 4 Wohnungsbindungsgesetz eine kurzfristige Beendigung der öffentlichen Bindung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nicht ein (Ausnahme: § 16 Abs. 2 WoBindG, siehe Nr. 1). Auch die übrigen Vorschriften der §§ 15, 16 und 16a Wohnungsbindungsgesetz unternehmen den Versuch, den unterschiedlichen Wohnungsmarktverhältnissen Rechnung zu tragen. Sie sind dadurch jedoch so unübersichtlich geworden, daß sie selbst für Fachleute kaum noch nachvollziehbar sind. Neben Gründen der Rechtsklarheit

447/86

lassen aber auch Auslegungsschwierigkeiten des Begriffes "Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf" eine Neuregelung der Materie notwendig erscheinen. Es ist daher sinnvoll, den Ländern wie beim Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen eine eigene Regelungskompetenz im Hinblick auf das Ende der öffentlichen Bindungen einzuräumen.

Zu Artikel 2

Die in jüngster Zeit vorgenommenen umfangreichen Wohnungsverkäufe gemeinnütziger Wohnungsunternehmen an nicht gemeinnützige Erwerber haben die dringende Notwendigkeit aufgezeigt, hiergegen eine rechtliche Handhabe nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu schaffen, um den preiswerten Mietwohnungsbestand zu sichern.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sieht in seiner jetzigen Fassung keine Möglichkeit zur Verhinderung solcher Massenverkäufe vor. Allenfalls können sich dann Konsequenzen ergeben, wenn das Geschäft gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung verstößt. Das führt dann aber nicht zur Unwirksamkeit des Veräußerungsgeschäftes, sondern gibt nach der derzeitigen Rechtslage die Möglichkeit, dieses Geschäft zu beanstanden und äußerstenfalls die Gemeinnützigkeit zu entziehen.

Das sind völlig unzureichende Mittel, weil es meistens nicht Ziel der Anerkennungsbehörde ist, das Unternehmen aus der Gemeinnützigkeit zu entlassen. Vielmehr soll ja gerade das gemeinnützige Vermögen erhalten bleiben, um es zweckbestimmt zur Wohnungsverversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung einzusetzen.

Deshalb sollen künftig Veräußerungsgeschäfte, die mehr als zehn Wohnungen umfassen, ohne schriftliche Zustimmung der Anerkennungsbehörde unwirksam sein.

Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, daß die Anteilseigner das Wohnungsunternehmen angemessen mit Eigenkapital ausstatten. Es gehört zu den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung, daß jedes Wohnungsunternehmen so durch die Kapitaleigner mit Eigenkapital ausgestattet wird, daß dem Sicherheitsbedürfnis der Gläubiger Rechnung getragen wird.

Kommen die Kapitaleigner dieser Verpflichtung nicht nach, würde es dem Sinn des Gemeinnützigkeitsrechtes widersprechen, wenn das Eigenkapital ausschließlich durch Veräußerung des gemeinnützigen mit öffentlichen Subventionen entstandenen Vermögens geschöpft wird. Dieses "Treuhandvermögen" würde dadurch stark verkleinert und zweckentfremdet werden. Die Anteilseigner müssen deshalb bei unzureichender Kapitalausstattung in angemessenem Umfang zur Nachschußpflicht veranlaßt werden. Bei erheblicher Unterkapitalisierung kann eine Sanierung allein durch Veräußerung der Wohnungen ohnehin nicht erreicht werden, weil der übrig bleibende risikoreiche Restbestand das Unternehmen wirtschaftlich nicht mehr trägt. Auch aus diesem Grunde ist die Forderung einer Nachschußpflicht im Interesse der Erhaltung des Unternehmens und des preiswerten Mietwohnungsbestandes notwendig.

Die Prüfung der angemessenen, d.h. dem Sicherheitsbedürfnis der Gläubiger Rechnung tragenden Eigenkapitalausstattung ist für jedes Unternehmen gesondert vorzunehmen, weil sie von der jeweiligen Unternehmensstruktur abhängt. Hilfestellung geben die jährlichen Prüfungsberichte der gesetzlichen Prüfungsverbände, die im Rahmen ihrer regelmäßigen Unternehmensprüfung hierauf ihr besonderes Augenmerk zu richten haben.

Die Genehmigung braucht bei mangelnder Kapitalausstattung durch die Kapitaleigner nicht in dem Fall vollständig versagt zu werden. Es ist nach Maßgabe der wirtschaftlichen Verhältnisse des einzelnen Wohnungsunternehmens auch eine Genehmigung der Veräußerung nur eines bestimmten Teils von Wohnungen denkbar, um die angemessene Kapitalausstattung sowohl durch Kapitaleigner als auch - im vertretbaren Umfang - durch Veräußerung zu erreichen.

Die obigen Einschränkungen des im wesentlichen mit öffentlichen Mitteln und Steuervergünstigungen geschaffenen "Treuhandvermögens" der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Grundgesetz aus Gründen der hier gegebenen besonderen Sozialpflicht des Eigentums zulässig.

Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen dulden keinen Aufschub, weil weitere Massenverkäufe zu befürchten sind.

Zu Artikel 3 bis 5

Die in den Artikeln 3 bis 5 getroffenen Regelungen enthalten die üblichen Schlußbestimmungen.