

15.04.88

Gesetzesantrag

des Landes Schleswig-Holstein

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung
(Erstes Wohnungsbauförderungs-Neuregelungsgesetz - 1. WoBauFNRG)

A. Zielsetzung

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, das Zweite Wohnungsbaugesetz an die wesentlich verbesserte Wohnungsmarktsituation anzupassen und dazu die Förderungsfähigkeit des Erwerbs von vorhandenem Wohneigentum wesentlich zu verbessern.

B. Lösung

Durch Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes soll in der Wohnungsbauförderung der Erwerb von vorhandenem Wohneigentum dem Neubau grundsätzlich gleichgestellt werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Direkte finanzielle Auswirkungen auf die Förderung sind nicht zu erwarten.

Bundesrat

Drucksache 171/88

15.04.88

Gesetzesantrag

des Landes Schleswig-Holstein

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Neuordnung der Wohnungsbauförderung
(Erstes Wohnungsbauförderungs-Neuordnungsgesetz - 1. WoBauFNRG)

DER MINISTERPRÄSIDENT DES
LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN

Kiel, den 12. April 1988

An den
Herrn Präsidenten des Bundesrates

Sehr geehrter Herr Bundesratspräsident,

die Landesregierung von Schleswig-Holstein hat beschlossen,
dem Bundesrat den als Anlage mit Begründung beigelegten

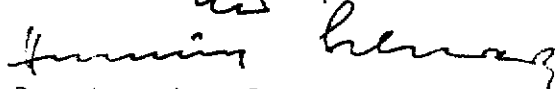
Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Neuordnung
der Wohnungsbauförderung (Erstes Wohnungsbau-
förderungs-Neuordnungsgesetz-1. WoBauFNRG)

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen
Bundestag zu beschließen.

Ich bitte, den Gesetzentwurf gemäß § 36 Abs. 2 der Geschäftsord-
nung des Bundesrates unmittelbar auf die Tagesordnung des Bundes-
rates am 29. April 1988 zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Ministerpräsidenten



Dr. Henning Schwarz

Entwurf eines
Ersten Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung
(Erstes Wohnungsbauförderungs-Neuregelungsgesetz - 1. WoBauFNRG)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates folgendes Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625), wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1 Wohnungsbauförderung als öffentliche Aufgabe

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohneigentum unter besonderer Bevorzugung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für weite Kreise der Bevölkerung bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), zu fördern.

(2) Die Förderung des Wohnungsbaues und des Erwerbs von Wohneigentum hat zum Ziel, ein ausreichendes Angebot von angemessenen Wohnungen für die Bevölkerung zu sichern und für weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu bilden. Die Förderung soll die Wohnungsversorgung entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ermöglichen, vor allem für besonders bedürftige Wohnungssuchende (§ 26 Abs. 2 Nr. 2), die hierzu selbst nicht in der Lage sind. Bevorzugt sind der Bau und der Erwerb von Wohnungen zu

fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für Familien mit Kindern, gewährleisten. Die Förderung des Wohnungsbaues soll vor allem der Bildung von Wohneigentum dienen. Zu Schaffung und Erwerb von Wohneigentum soll die Bereitschaft zur Eigenleistung angeregt werden."

2. § 2 erhält folgende Fassung:

"§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Wohnungsbau im Sinne dieses Gesetzes ist das Schaffen von Wohnungen durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude. Die auf diese Weise geschaffenen Wohnungen sind neugeschaffen im Sinne dieses Gesetzes.

(2) Erwerb von Wohneigentum im Sinne dieses Gesetzes ist

1. der Kauf eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung
oder
2. der Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts

zur Eigennutzung einer bestehenden Wohnung im Sinne von Absatz 3 Buchst. a, b oder e.

(3) Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes sind

- a) Familienheime in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen,
- b) Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen,
- c) Genossenschaftswohnungen,
- d) Mietwohnungen,
- e) Wohnteile ländlicher Siedlungen,

- f) sonstige Wohnungen,
- g) Wohnheime und
- h) einzelne Wohnräume."

3. § 3 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:
"Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohneigentum"
- b) In Absatz 1 werden nach den Worten "des Wohnungsbaues" die Worte "und des Erwerbs von Wohneigentum" eingefügt.

4. § 5 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes sind nach § 2 Abs. 1 oder 2 neugeschaffene oder erworbene Wohnungen, bei denen öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 zur Deckung

- a) der durch den Wohnungsbau oder den Erwerb von Wohneigentum entstehenden Gesamtkosten,
- b) der laufenden Aufwendungen oder
- c) der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen und Tilgungen

eingesetzt sind."

5. In § 6 Abs. 2 wird Buchstabe h gestrichen, das Komma nach Buchstabe g wird durch einen Punkt ersetzt.

6. In § 8 Abs. 1 werden nach den Worten "nach Fertigstellung des Bauvorhabens" die Worte "oder im Falle des Erwerbs von Wohneigentum nach Bewilligung der öffentlichen Mittel" eingefügt.

7. In § 19 Abs. 1 und 2 wird nach der Verweisung "§ 18 Abs. 2 Satz 1" jeweils eingefügt "und der voraussichtlichen Rückflüsse nach § 20 Abs. 1 bis 3".
8. In § 20 Abs. 1 werden nach dem Wort "sind" die Worte eingefügt "zusätzlich zu dem in § 18 Abs. 2 Satz 1 genannten Betrag".
9. In § 24 Abs. 1 werden die Worte "zur Erleichterung des Erwerbs vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte oder" gestrichen.
10. § 26 erhält folgende Fassung:

"§ 26 Schwerpunkte der öffentlichen Förderung

(1) Zur Verwirklichung der in § 1 bestimmten Ziele und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die öffentlichen Mittel so einzusetzen, daß die Wohnbedürfnisse der nach § 25 begünstigten Wohnungsuchenden durch Wohnungsbau oder Erwerb von Wohneigentum befriedigt werden. Dabei ist bevorzugt der Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen sowie der Erwerb von Wohneigentum hieran zu fördern. Die Schaffung von Genossenschaftswohnungen soll unter Berücksichtigung des Bedarfs an Mietwohnungen und sonstigen Wohnungen gefördert werden.

(2) Beim Einsatz der öffentlichen Mittel nach Absatz 1 ist zugleich zu gewährleisten, daß

1. der Wohnungsbau in Gebieten, in denen ein ausreichendes Angebot für die Bevölkerung oder für besonders bedürftige Gruppen von Wohnungsuchenden (Nummer 2) mit angemessenen Wohnungen noch nicht erreicht ist, sowie im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen,

2. der Wohnungsbau oder Erwerb von Wohneigentum für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen, Schwerbehinderte, Vertriebene und Flüchtlinge im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes, Zuwanderer und Aussiedler

vordringlich gefördert wird. Als junge Ehepaare sind diejenigen zu berücksichtigen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat; als ältere Menschen sind diejenigen zu berücksichtigen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

(3) Bei der Bewilligung von öffentlichen Mitteln für Wohnungsbau und Wohneigentum sind private Bauherren, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen, Organe der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden, Gemeindeverbände, andere Körperschaften des öffentlichen Rechts oder sonstige Bauherren in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen."

11. § 29 erhält folgende Fassung:

"§ 29 Förderungsprogramme der Länder

Die Länder entscheiden unter Berücksichtigung der Schwerpunkte der öffentlichen Förderung (§ 26) über den Einsatz der öffentlichen Mittel für den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohneigentum. Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden sollen die zur Durchführung der Wohnungsbauprogramme der Länder erforderlichen Maßnahmen so rechtzeitig treffen, daß die für Bauvorhaben zur Verfügung stehenden Förderungsmittel den Bauherren zügig bewilligt werden können und dabei die Bautätigkeit möglichst gleichmäßig über das ganze Jahr verteilt wird."

12. § 30 wird gestrichen.

13. In § 31 werden nach den Worten "für den Wohnungsbau" die Worte "und den Erwerb von Wohneigentum" eingefügt.

14. § 32 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

"(2) Bei dieser Statistik werden jeweils für Wohnungsbau und Erwerb von Wohneigentum erfaßt

1. der Bauherr oder Erwerber;
2. Lage und Größe des Grundstücks sowie das Eigentumsverhältnis;
3. Art, Fläche, Rauminhalt, städtebauliche Zweckbestimmung des Vorhabens von Wohnungsbau oder Erwerb von Wohneigentum sowie die Art des Gebäudes;
4. Anzahl, Größe, Ausstattung und Zweckbindung der Wohnungen sowie die Rechtsform ihrer Nutzung; Anzahl der Heimplätze;
5. veranschlagte Bau-oder Erwerbskosten und ihre Zusammensetzung;
6. Art und Umfang der Finanzierung und der öffentlichen Förderung;
7. monatliche Durchschnittsmiete oder -belastung."

15. An § 33 Abs. 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

"Der Bauherr hat glaubhaft zu machen, daß die Belastung aus der Finanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens und aus den Bewirtschaftungskosten der Wohnung unter Berücksichtigung der öffentlichen Mittel, eines möglichen Wohngeldes und seiner übrigen wirtschaftlichen Lage für ihn auf längere Zeit voraussichtlich tragbar ist."

16. In Teil III Erster Abschnitt erhält die Überschrift des Fünften Titels folgende Fassung:

"Förderungsfähige Wohnungen"

17. In § 39 Abs. 1 Satz 1 werden nach den Worten "der Bau" die Worte "oder der Erwerb" eingefügt.

18. § 42 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

"Die öffentlichen Mittel können als Darlehen zur Deckung der Gesamtkosten des Wohnungsbaus oder des Erwerbs von Wohneigentum (öffentliches Baudarlehen) eingesetzt werden."

- b) An Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

"Dies gilt entsprechend für den Erwerb von Wohneigentum an Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen."

19. An § 43 wird folgender Absatz 3 angefügt:

"(3) Die Förderungssätze für den Erwerb von Wohneigentum können von den Förderungssätzen für den Wohnungsbau abweichen. Sie sind so zu bemessen, daß dem Alter, der Ausstattung und der voraussichtlichen Nutzungsdauer der vorhandenen Wohnung Rechnung getragen wird. Die zur Anpassung an die Wohnbedürfnisse des Erwerbers erforderliche Instandsetzung oder Modernisierung oder der entsprechenden Umbau kann durch einen Zuschlag berücksichtigt werden."

20. § 44 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte "des Bauvorhabens" durch die Worte "des Wohnungsbaus oder des Erwerbs von Wohneigentum" ersetzt.

- b) In Absatz 1 Satz 2 werden nach dem Wort "Wird" die Worte "beim Wohnungsbau" eingefügt.
 - c) In Absatz 3 Satz 1 werden nach den Worten "nach der Bezugsfertigkeit" die Worte "oder im Falle des Erwerbs von Wohneigentum nach Bewilligung der öffentlichen Mittel" eingefügt.
21. In § 45 Abs. 1 bis 3 und 5 werden jeweils nach dem Wort "Bauherren", "Bauherr" oder "Bauherrn" die Worte "oder Erwerber" eingefügt.
22. In § 49 werden nach den Worten "zum Bau von Familienheimen durch Einzelbauherren" die Worte "oder zum Erwerb von Wohneigentum", nach dem Wort "Bauherrn" die Worte "oder des Erwerbers" eingefügt.
23. § 52 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 1 werden nach dem Wort "Kaufeigentumswohnungen" die Worte "oder zum Erwerb von Wohneigentum" eingefügt.
 - b) In Absatz 2 werden eingefügt
 - aa) nach dem Wort "Eigentumswohnungen" die Worte "oder zum Erwerb von Wohneigentum",
 - bb) nach dem Wort "Bezugsfertigkeit" die Worte "oder im Falle des Erwerbs von Wohneigentum nach dem Jahr der Bewilligung der öffentlichen Mittel".
24. Nach § 60 wird folgender § 60 a eingefügt:
- "§ 60 a
Förderung des Erwerbs einer bestehenden Kleinsiedlung
- Bei der Förderung des Erwerbs von Wohneigentum in Form einer Kleinsiedlung soll darauf geachtet werden, daß der Erwerber als Kleinsiedler geeignet ist. § 58 Abs. 3 Satz 1 gilt entsprechend."

25. In § 67 Abs. 1 werden nach dem Wort "Bau" die Worte "oder Erwerb" eingefügt.

26. § 88 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 und 2 werden jeweils nach dem Wort "Bauherrn" die Worte "oder Erwerber" eingefügt.
- b) Absatz 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:
"Die §§ 29 und 31 bis 38, 41, 49 bis 51 gelten entsprechend."
- c) In Absatz 2 Satz 1 werden die Worte "bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnung" durch die Worte "vor Baubeginn oder vor Abschluß des Vertrages über den Erwerb von Wohneigentum" ersetzt.

27. In § 88 a Abs. 1 werden Buchstabe a und die Buchstabenbezeichnung "b)" gestrichen.

28. In § 88 c wird folgender Absatz 4 angefügt:

"(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten bei Förderung des Erwerbs von Wohneigentum für den Erwerber oder seinen Rechtsnachfolger entsprechend."

29. In § 101 Abs. 1 werden die Worte "und des § 30" gestrichen.

30. In § 116 Nr. 2 wird die Verweisung "Buchstabe b" gestrichen.

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2441), wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält folgende Fassung:

"§ 1 Wohnungsbauförderung als öffentliche Aufgabe

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohneigentum unter besonderer Bevorzugung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für weite Kreise der Bevölkerung bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), zu fördern.

(2) Die Förderung des Wohnungsbaues und des Erwerbs von Wohneigentum hat zum Ziel, ein ausreichendes Angebot von angemessenen Wohnungen für die Bevölkerung zu sichern und für weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu bilden. Die Förderung soll die Wohnungsversorgung entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ermöglichen, vor allem für besonders bedürftige Wohnungssuchende (§ 15 Abs. 2 Nr. 2), die hierzu selbst nicht in der Lage sind. Bevorzugt sind der Bau und der Erwerb von Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für Familien mit Kindern, gewährleisten. Die Förderung des Wohnungsbaues soll vor allem der Bildung von Wohneigentum dienen. Zu Schaffung und Erwerb von Wohneigentum soll die Bereitschaft zur Eigenleistung angeregt werden."

2. § 2 erhält folgende Fassung:

"§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Wohnungsbau im Sinne dieses Gesetzes ist das Schaffen von Wohnungen durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude. Die auf diese Weise geschaffenen Wohnungen sind neugeschaffen im Sinne dieses Gesetzes.

(2) Erwerb von Wohneigentum im Sinne dieses Gesetzes ist

1. der Kauf eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung
oder
2. der Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts

zur Eigennutzung einer bestehenden Wohnung im Sinne von Absatz 3 Buchst. a, b oder e.

(3) Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes sind

- a) Familienheime in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen,
- b) Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen,
- c) Genossenschaftswohnungen,
- d) Mietwohnungen,
- e) Wohnteile ländlicher Siedlungen,
- f) sonstige Wohnungen,
- g) Wohnheime und
- h) einzelne Wohnräume."

3. § 3 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes sind nach § 2 Abs. 1 oder 2 neugeschaffene oder erworbene Wohnungen, bei denen öffentliche Mittel im Sinne des § 4 Abs. 1 zur Deckung

- a) der durch den Wohnungsbau oder den Erwerb von Wohneigentum entstehenden Gesamtkosten,
- b) der laufenden Aufwendungen oder
- c) der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen und Tilgungen

eingesetzt sind."

4. In § 4 Abs. 2 wird Buchstabe h gestrichen, das Komma nach Buchstabe g wird durch einen Punkt ersetzt.
5. In § 6 Abs. 1 werden nach den Worten "nach Fertigstellung des Bauvorhabens" die Worte "oder im Falle des Erwerbs von Wohneigentum nach Bewilligung der öffentlichen Mittel" eingefügt.
6. In § 12 Abs. 1 werden nach dem Wort "sind" die Worte eingefügt "zusätzlich zu dem in § 18 Abs. 2 Satz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genannten Betrag".
7. In § 13 Abs. 1 werden die Worte "zur Erleichterung des Erwerbs vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte oder" gestrichen.
8. § 15 erhält folgende Fassung:

"§ 15 Schwerpunkte der öffentlichen Förderung

(1) Zur Verwirklichung der in § 1 bestimmten Ziele und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die öffentlichen Mittel so einzusetzen, daß die Wohnbedürfnisse der nach § 14 begünstigten Wohnungsuchenden durch Wohnungsbau oder Erwerb von Wohneigentum befriedigt werden. Dabei ist bevorzugt der Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen sowie der Erwerb von Wohneigentum hieran zu fördern. Die Schaffung von Genossenschaftswohnungen soll unter Berücksichtigung des Bedarfs an Mietwohnungen und sonstigen Wohnungen gefördert werden.

(2) Beim Einsatz der öffentlichen Mittel nach Absatz 1 ist zugleich zu gewährleisten, daß

1. der Wohnungsbau in Gebieten, in denen ein ausreichendes Angebot für die Bevölkerung oder für besonders bedürftige Gruppen von Wohnungsuchenden (Nummer 2) mit angemessenen Wohnungen noch nicht erreicht ist, sowie im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen,
2. der Wohnungsbau oder Erwerb von Wohneigentum für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen, Schwerbehinderte, Vertriebene und Flüchtlinge im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes, Zuwanderer und Aussiedler

vordringlich gefördert wird. Als junge Ehepaare sind diejenigen zu berücksichtigen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat; als ältere Menschen sind diejenigen zu berücksichtigen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

(3) Bei der Bewilligung von öffentlichen Mitteln für Wohnungsbau und Wohneigentum sind private Bauherren, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen, Organe der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden, Gemeindeverbände, andere Körperschaften des öffentlichen Rechts oder sonstige Bauherren in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen."

9. § 18 erhält folgende Fassung:

"§ 18 Wohnungsbauprogramme

Die Länder entscheiden unter Berücksichtigung der Schwerpunkte der öffentlichen Förderung (§ 15) über den Einsatz der öffentlichen Mittel für den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohneigentum. Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden sollen die zur Durchführung der Wohnungsbauprogramme der Länder erforderlichen

Maßnahmen so rechtzeitig treffen, daß die für Bauvorhaben zur Verfügung stehenden Förderungsmittel den Bauherren zügig bewilligt werden können und dabei die Bautätigkeit möglichst gleichmäßig über das ganze Jahr verteilt wird."

10. § 18 a wird gestrichen.

11. In § 19 werden nach den Worten "für den Wohnungsbau" die Worte "und den Erwerb von Wohneigentum" eingefügt.

12. § 19 a Abs. 2 erhält folgende Fassung:

"(2) Bei dieser Statistik werden jeweils für Wohnungsbau und Erwerb von Wohneigentum erfaßt

1. der Bauherr oder Erwerber;
2. Lage und Größe des Grundstücks sowie das Eigentumsverhältnis;
3. Art, Fläche, Rauminhalt, städtebauliche Zweckbestimmung des Vorhabens von Wohnungsbau oder Erwerb von Wohneigentum sowie die Art des Gebäudes;
4. Anzahl, Größe, Ausstattung und Zweckbindung der Wohnungen sowie die Rechtsform ihrer Nutzung; Anzahl der Heimplätze;
5. veranschlagte Bau-oder Erwerbskosten und ihre Zusammensetzung;
6. Art und Umfang der Finanzierung und der öffentlichen Förderung;
7. monatliche Durchschnittsmiete oder -belastung."

13. In § 20 Abs. 1 Satz 1 werden nach den Worten "der Bau" die Worte "oder der Erwerb" eingefügt.

14. An § 21 a Abs. 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

"Der Bauherr hat glaubhaft zu machen, daß die Belastung aus der Finanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens und aus

den Bewirtschaftungskosten der Wohnung unter Berücksichtigung der öffentlichen Mittel, eines möglichen Wohngeldes und seiner übrigen wirtschaftlichen Lage für ihn auf längere Zeit voraussichtlich tragbar ist."

15. § 24 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

"Die öffentlichen Mittel können als Darlehen zur Deckung der Gesamtkosten des Wohnungsbaus oder des Erwerbs von Wohneigentum (öffentliches Baudarlehen) eingesetzt werden."

b) An Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

"Dies gilt entsprechend für den Erwerb von Wohneigentum an Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen."

16. An § 25 wird folgender Absatz 4 angefügt:

"(4) Die Förderungssätze für den Erwerb von Wohneigentum können von den Förderungssätzen für den Wohnungsbau abweichen. Sie sind so zu bemessen, daß dem Alter, der Ausstattung und der voraussichtlichen Nutzungsdauer der vorhandenen Wohnung Rechnung getragen wird. Die zur Anpassung an die Wohnbedürfnisse des Erwerbers erforderliche Instandsetzung oder Modernisierung oder der entsprechenden Umbau kann durch einen Zuschlag berücksichtigt werden."

17. § 26 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte "des Bauvorhabens" durch die Worte "des Wohnungsbaus oder des Erwerbs von Wohneigentum" ersetzt.

b) In Absatz 3 Satz 1 werden nach den Worten "nach der Bezugsfertigkeit" die Worte "oder im Falle des Erwerbs von Wohneigentum nach Bewilligung der öffentlichen Mittel" eingefügt.

18. In § 27 Abs. 1 bis 3 und 5 werden jeweils nach dem Wort "Bauherren", "Bauherr" oder "Bauherrn" die Worte "oder Erwerber" eingefügt.

19. Nach § 32 wird folgender § 32 a eingefügt:

"§ 32 a

Förderung des Erwerbs einer bestehenden Kleinsiedlung

Bei der Förderung des Erwerbs von Wohneigentum in Form einer Kleinsiedlung soll darauf geachtet werden, daß der Erwerber als Kleinsiedler geeignet ist. § 32 Abs. 3 Satz 1 gilt entsprechend."

20. § 51 a wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 und 2 werden jeweils nach dem Wort "Bauherrn" die Worte "oder Erwerber" eingefügt.
- b) Absatz 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:
"Die §§ 18, 19, 19a, 21a bis 23 und 28 gelten entsprechend."
- c) In Absatz 2 Satz 1 werden die Worte "bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnung" durch die Worte "vor Baubeginn oder vor Abschluß des Vertrages über den Erwerb von Wohneigentum" ersetzt.

21. In § 51 b a Abs. 1 werden Buchstabe a und die Buchstabenbezeichnung "b)" gestrichen.

22. In § 51 d wird folgender Absatz 4 angefügt:

"(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten bei Förderung des Erwerbs von Wohneigentum für den Erwerber oder seinen Rechtsnachfolger entsprechend."

Artikel 3
Neubekanntmachung

(1) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der ab Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung mit neuem Datum im Bundesgesetzblatt bekanntmachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts beseitigen.

(2) Die Regierung des Saarlandes kann den Wortlaut des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der ab Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung mit neuem Datum im Amtsblatt des Saarlandes bekanntmachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts beseitigen.

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 Ersten des auf den Tag der Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung

I. Zu Artikel 1 (Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)

Die Wohnungsbauförderung der Länder aufgrund des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes hat mit Hilfe der vom Bund bereitgestellten Mittel die ursprüngliche Wohnungsnot der unmittelbaren Nachkriegszeit und den Wohnungsmangel beseitigt. Weil dies nur durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums möglich war, war die Wohnungsbauförderung vor allem auf den Neubau von Wohnungen ausgerichtet. Diesem Ziel ist auch die Bildung von Wohneigentum für breite Kreise der Bevölkerung untergeordnet worden.

Dementsprechend geht das geltende Zweite Wohnungsbaugesetz noch immer davon aus, die Wohnungsbauförderung diene vor allem dem Ziel, Wohnungsmangel durch Förderung des Neubaus von Wohnungen zu beseitigen (§ 1 Abs. 2 Satz 1 und § 2 Abs. 1). Wohnungsmangel besteht jedoch nach der statistischen Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Bundesdurchschnitt schon längere Zeit nicht mehr: Statistisch entfallen auf rund 61,02 Mio Einwohner der Bundesrepublik Deutschland mit rund 25,885 Mio privaten Haushalten rund 27,08 Mio Wohnungen (Stand: 31.12.1985). Aus diesem Zahlenwerk folgt, daß die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland nach Quantität so gut wie nie zuvor ist; aus anderen Erkenntnissen folgt, daß dies auch für die Qualität des Wohnungsbestandes gilt.

Der Wohnungsmarkt zeigt in vielen Regionen der Bundesrepublik Deutschland bereits deutlich Sättigungserscheinungen. Dies bestätigt sich an einem großen Angebot an neuerrichteten, aber auch an gebrauchten Wohnungen, an nennenswerten

Leerständen, an einer Beruhigung des Mietpreisgefüges und der Immobilienpreise. Zum Verkauf angebotene Eigenheime und Eigentumswohnungen finden teilweise keine Nachfrage aus dem vom Zweiten Wohnungsbau begünstigten Personenkreis, weil hiernach grundsätzlich nur Neubau förderungsfähig ist. Zwar ist seit 1972 auch die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum aus dem Wohnungsbestand durch kinderreiche Familien, seit 1980 auch für Schwerbehinderte und seit 1985 auch in anderen Fällen als zur Beseitigung eines Wohnungsnotstandes zulässig. Diese geringfügigen Lockerungen der grundsätzlichen Förderungsbeschränkung auf Neubau reichen jedoch angesichts des breiten und überwiegend preisgünstigen Angebots an vorhandenem Wohneigentum am heutigen Wohnungsmarkt nicht mehr aus, um die gesetzlichen Anforderungen mit den Realitäten in Einklang zu bringen.

Hinzu kommt, daß das Schwergewicht der Wohnungsbauförderung sich auf die Förderung von Wohneigentum verlagert hat, um "für weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu schaffen" (§ 1 Abs. 2 Satz 1). Dementsprechend gewährt der Bund seit 1986 aufgrund der Verwaltungsvereinbarungen mit den Ländern Bundesfinanzhilfen nur noch zur Förderung von Wohneigentum. Auf der gleichen Linie liegt die im Steuerrecht eröffnete Möglichkeit, Kosten des Erwerbs von vorhandenem Wohneigentum steuerlich abzusetzen: Die bekannte Förderung des Wohnungsbaus durch vorgezogene Abschreibungen für eigengenutzten Wohnraum nach dem früheren § 7 b des Einkommensteuergesetzes ist bereits seit 1977 auch beim Erwerb von vorhandenem Wohneigentum möglich (Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes über steuerliche Vergünstigungen bei der Herstellung oder Anschaffung bestimmter Wohngebäude vom 11. Juli 1977, BGBl. I S. 1213). Diese steuerliche Vergünstigung ist durch das Wohneigentumsförderungsgesetz vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 730) für den ab 1. Januar 1987 möglichen Abzug von Sonderausgaben nach § 10 e des Einkommensteuergesetzes aufrechterhalten worden.

Nach alledem ist die Zeit reif dafür, bei der Förderung den Erwerb von vorhandenem Wohneigentum grundsätzlich dem Neubau gleichzustellen. Diese Rechtsänderung hat auch städtebauliche Vorteile: Sie wird sich dahin auswirken, daß mit öffentlichen Mitteln geförderte Eigenheime und andere Eigentumsmaßnahmen nicht wie bisher vornehmlich am Rand von Bebauungsgebieten entstehen, sondern verstärkt im innerstädtischen Bereich und damit auch in Sanierungsgebieten. Dies kann zu einer stärkeren Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel und damit weniger Individualverkehr führen. Schließlich kann die stärkere Hinführung des Erwerbs von Wohneigentum auf stadtnahe Gebiete mit vorhandenem Bestand dazu beitragen, mit Bauland sparsamer umzugehen.

Der Kern der beabsichtigten Gleichstellung des Erwerbs von Wohneigentum mit Neubau bei der Förderung liegt in § 1 Abs. 1. Die übrigen Änderungen in Artikel 1 enthalten im wesentlichen hierdurch bedingte Folgeänderungen. Im übrigen werden einige Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes durch Änderung zeitgerecht fortentwickelt.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Artikel 1 - Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Zu Nr. 1 (§ 1 II. WoBauG)

Entsprechend der neuen Zielsetzung wird in Abs. 1 die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum eingefügt. Wegen dieses neuen Begriffs wird auf die Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 2 (neu - s. zu Nr. 2) verwiesen.

In Abs. 2 wird die bisherige Zielsetzung der Wohnungsbauförderung, den Wohnungsmangel zu beseitigen, durch das Ziel ersetzt, ein ausreichendes Angebot an angemessenen Wohnungen zu sichern. Die Wohnungsbauförderung soll vor allem den in § 26 Abs. 2 Nr. 2 genannten besonders bedürftigen Wohnung-

suchenden zugute kommen. Damit wird die weitere Förderung von Wohnungen, für diesen Personenkreis bestimmt und geeignet sind, ohne Bezug auf die allgemeine Wohnungssituation erhalten.

Zu Nr. 2 (§ 2 II. WoBauG)

Anlaß der Änderung ist die in Absatz 2 eingefügte Bestimmung des im § 1 Abs. 1 eingeführten neuen Begriffs "Erwerb von Wohneigentum". Darunter fällt der Kauf eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung ebenso wie der Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts. In jedem Fall muß das Rechtsgeschäft zur Eigennutzung eines bestehenden Familienheimes, einer bestehenden Eigentumswohnung oder eines bestehenden Wohnteils einer ländlichen Siedlung führen (Abs. 3 Buchstabe a, b oder e). Die übrigen Wohnungsarten nach Abs. 3 eignen sich nicht dafür.

Zu Nr. 3 (§ 3 II. WoBauG)

Folgeänderung zu § 1 Abs. 1.

Zu Nr. 4 (§ 5 II. WoBauG)

Folgeänderung zu § 1 Abs. 1.

Zu Nr. 5 (§ 6 II. WoBauG)

Die Streichung der bisherigen Ausnahmebestimmung in Buchstabe h des Absatzes 2 ist geboten, da diese Förderungsmöglichkeit nunmehr allgemein zugelassen wird.

Zu Nr. 6 (§ 8 II. WoBauG)

Folgeänderung zu § 1 Abs. 1.

Zu Nrn. 7 und 8 (§§ 19, 20 II. WoBauG)

Die Ergänzungen dienen der Klarstellung, daß nicht nur die in § 18 Abs. 2 Satz 1 genannten Bundesmittel, sondern auch die voraussichtlichen Rückflüsse nach § 20 Abs. 1 bis 3 auf die Länder zu verteilen sind. Auch die im § 18 Abs. 2 Satz 1 genannten Bundesmittel unterliegen der Rückflußbindung.

Zu Nr. 9 (§ 24 II. WoBauG)

Die Worte sind zu streichen, da diese Förderungsmöglichkeit jetzt allgemein zugelassen und damit auch allgemein verbürgt werden kann.

Zu Nr. 10 (§ 26 II. WoBauG)

Absatz 1: Folgeänderung zu § 1 Abs. 1.

Absatz 2: Folgeänderung zu § 1 Abs. 1. Dabei wird in Nr. 1 die Förderung des Wohnungsbaus in Gebieten, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung allgemein oder für die besonders bedürftige Gruppe von Wohnungssuchenden nach Abs. 2 Nr. 2 noch nicht erreicht ist, neben den Wohnungsbau im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen gestellt.

Diese Bereiche sind vordringlich zu fördern.

Absatz 3: Redaktionelle Folgeänderung zu § 1 Abs. 1.

Zu Nr. 11 (§ 29 II. WoBauG)

Die bisherigen Absätze 1 und 2 können entfallen, nachdem die darin enthaltene Forderung nach Aufstellung und Fortschreibung der Wohnungsbauprogramme der Länder keine Bedeutung mehr hat. Der bisherige Absatz 4 wird damit alleiniger Regelungsinhalt des § 29. Er wird durch einen vorangestellten Satz ergänzt, der die Programmhöhe der Länder feststellt. Er übernimmt zugleich die wesentlichen Grundsätze des bisherigen § 30.

Zu Nr. 12 (§ 30 II. WoBauG)

Folgeänderung zu § 29.

Zu Nrn. 13 und 14 (§§ 31, 32 II. WoBauG)

Folgeänderungen zu § 1 Abs. 1.

Zu Nr. 15 (§ 33 II. WoBauG)

In den letzten Jahren ist deutlich geworden, daß viele Bauherren die Belastungen aus der Finanzierung der Gesamtkosten eines Bauvorhabens und aus den Bewirtschaftungskosten unter-

schätzten und daher das Bauvorhaben in kürzerer oder längerer Frist notleidend wird. Die Ergänzung des § 33 Abs. 1 soll als Warnsignal für die Bauherren und die Bewilligungsstellen dienen, mehr auf die Tragbarkeit der Folgekosten zu achten.

Zu Nrn. 16 bis 18 (Überschrift, §§ 39, 42 II. WoBauG)
Folgeänderungen zu § 1 Abs. 1.

Zu Nr. 19 (§ 43 II. WoBauG)

Die Förderungssätze für den Erwerb vorhandener Wohnungen müssen nicht den Förderungssätzen für den Neubau von Wohnungen entsprechen, da der Kaufpreis einer vorhandenen Wohnung geringer sein kann als die Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubaus. Andererseits sind die Kosten der möglicherweise zur Herstellung einer angemessenen Wohnung erforderlichen Instandsetzung, Umbauten und Modernisierung bei der Bemessung des Förderungssatzes zu berücksichtigen.

Zu Nrn. 20 bis 23 (§§ 44, 45, 49 und 52 II. WoBauG)
Folgeänderungen zu § 1 Abs. 1.

Zu Nr. 24 (§ 60 a II. WoBauG)

Bei der Förderung des Neubaus einer Kleinsiedlung wird darauf geachtet, daß der Bewerber die nötigen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Siedlerstelle mitbringt (§ 58 Abs. 3), damit der Charakter der Kleinsiedlung auf Dauer - oder jedenfalls auf längere Zeit - gewahrt wird. Diese Forderung der besonderen Eignung als Kleinsiedler muß auch bei der Förderung des Erwerbs einer vorhandenen Kleinsiedlung gestellt werden, um deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung für die Zukunft zu sichern.

Zu Nrn. 25 und 26 (§ 67, 88 II. WoBauG)
Folgeänderungen zu § 1 Abs. 1. Nr. 26 Buchstabe b Folgeänderung zu § 30.

Die in Nr. 26 Buchstabe c vorgesehene Änderung des § 88 Abs. 2 II. WoBauG dient der Anpassung des Gesetzes an die überwiegende Praxis in den Ländern. Die Befristung der Anträge auf Förderung im Zweiten Förderungsweg - abweichend von der Befristung der Anträge im Ersten Förderungsweg vor Baubeginn - erst auf die Bezugsfertigkeit hat sich nicht bewährt. Sie ist insbesondere nach den erheblichen Kürzungen der Bundesfinanzhilfen für den Zweiten Förderungsweg und die dadurch bedingte Verringerung der Förderungskontingente der Länder aufzugeben.

Zu Nr. 27 (§ 88 a II. WoBauG)

Eine der ursprünglichen Zielsetzungen der Förderung von Neubauten im Zweiten Förderungsweg war, den Umzug von Familien, die inzwischen die Einkommensgrenze des § 25 überschritten hatten, aus preisgünstigen Sozialwohnungen in die regelmäßig teureren Wohnungen des Zweiten Förderungsweges zu unterstützen. Diese Zielsetzung kann angesichts der heutigen Wohnungsmarktsituation nicht aufrechterhalten und muß im Hinblick auf die inzwischen vorgenommenen erheblichen Kürzungen der Bundesfinanzhilfen für den Zweiten Förderungsweg und die dadurch bedingte Verringerung der Förderungskontingente der Länder aufgegeben werden.

Zu Nr. 28 (§ 88 c II. WoBauG)

Folgeänderung zu § 1 Abs. 1.

Zu Nr. 29 (§ 101 II. WoBauG)

Folgeänderung zu § 30.

Zu Nr. 30 (§ 116 II. WoBauG)

Folgeänderung zu § 88 a.

Zu Artikel II - Änderung des Wohnungsbaugesetzes des Saar-
landes

Zu Nr. 1 (§ 1)

Wie zu Artikel I Nr. 1.

Zu Nr. 2 (§ 2)

Wie zu Artikel I Nr. 2.

Zu Nr. 3 (§ 3)

Wie zu Artikel I Nr. 4.

Zu Nr. 4 (§ 4)

Wie zu Artikel I Nr. 5.

Zu Nr. 5 (§ 6)

Wie zu Artikel I Nr. 6.

Zu Nr. 6 (§ 12)

Wie zu Artikel I Nr. 8.

Zu Nr. 7 (§ 13)

Wie zu Artikel I Nr. 9.

Zu Nr. 8 (§ 15)

Wie zu Artikel I Nr. 10.

Zu Nr. 9 (§ 18)

Wie zu Artikel I Nr. 11.

Zu Nr. 10 (§ 18 a)

Wie zu Artikel I Nr. 12.

Zu Nr. 11 und 12 (§§ 19, 19 a)

Wie zu Artikel I Nrn. 13 und 14.

Zu Nr. 13 (§ 20)

Wie zu Artikel I Nr. 16 bis 18.

Zu Nr. 14 (§ 21 a)

Wie zu Artikel I Nr. 15.

Zu Nr. 15 (§ 24)

Wie zu Artikel I Nr. 16 bis 18.

Zu Nr. 16 (§ 25)

Wie zu Artikel I Nr. 19.

Zu Nr. 17 (§ 26) und 18 (§ 27)

Wie zu Artikel I Nrn. 20 bis 23.

Zu Nr. 19 (§ 32 a)

Wie zu Artikel I Nr. 24.

Zu Nr. 20 (§ 51 a)

Wie zu Artikel I Nr. 26. Zu Buchstabe b wegen Wegfalls des § 18 a.

Zu Nr. 21 (§ 51 b)

Wie zu Artikel I Nr. 27.

Zu Nr. 22 (§ 51 d)

Wie zu Artikel I Nr. 28.

Zu den Artikeln III bis V

Die hier getroffenen Regelungen enthalten die üblichen
Schlußbestimmungen.