

11.05.93 33 Seiten

Gesetzesantrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
des Wohnungsbindungsgesetzes und anderer wohnungsrechtlicher Vorschriften
(Wohnungsbauänderungsgesetz 1993 - WoBauÄndG 1993 -)

A. Zielsetzung

Der Anteil der Haushalte mit Einkommen innerhalb der im Zweiten Wohnungsbaugesetz festgelegten Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus hat sich - nach den seit 1980 erfolgten deutlichen Einkommensverbesserungen - von 50 v.H. auf etwa 30 v.H. im Jahre 1990 verringert.

Um der gegenwärtigen Entwicklung zu einseitigen Mieterstrukturen im sozialen Wohnungsbau entgegenzutreten, ist eine allgemeine Erhöhung der Einkommensgrenzen geboten.

Erforderlich ist darüberhinaus eine in datenschutzrechtlicher Hinsicht zulässige Ermächtigung zur Erfassung und Überprüfung der geförderten Wohnungen.

B. Lösung

Die Zielsetzung des Gesetzentwurfes soll durch eine geringe förmliche Erhöhung der Einkommensgrenzen um durchschnittlich 10 v.H. sowie eine mittelbare Erhöhung durch Änderung der Methoden zur Ermittlung des anrechenbaren Einkommens verwirklicht werden.

Durch beide Maßnahmen wird das für die Berechnung maßgebliche Brutto-Einkommen um 35 - 40 v.H. erhöht.

...

Zur zulässigen datenschutzrechtlichen Erfassung und Überprüfung der geförderten Wohnungen werden klarstellende Vorschriften aufgenommen.

C. Alternativen

Die Beibehaltung des bisherigen Zustandes oder eine nur in geringerem Umfange vorgenommene Erhöhung der Einkommensgrenzen würde dem gegenwärtig zu beobachtenden Entwicklungen zu einseitigen Mieterstrukturen im sozialen Wohnungsbau nicht entgegentreten.

D. Kosten

Durch die Ausführung des Gesetzes entstehen bei Bund, Ländern und Gemeinden unmittelbar keine Kosten.

Die Länder haben die Möglichkeit, trotz der Ausweitung des begünstigten Personenkreises durch eigene Regelungen einen Mehraufwand bei der Wohnungsbauförderung und Mindereinnahmen bei der Fehlbelegerabgabe zu vermeiden.

11.05.93

Gesetzesantrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
des Wohnungsbindungsgesetzes und anderer wohnungsrechtlicher Vorschriften
(Wohnungsbauänderungsgesetz 1993 - WoBauÄndG 1993 -)

DER MINISTERPRÄSIDENT
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Düsseldorf, den 9. März 1993

An den
Präsidenten des Bundesrates

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat beschlossen, dem
Bundesrat den als Anlage mit Begründung beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten
Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes
und anderer wohnungsrechtlicher Vorschriften (Woh-
nungsbauänderungsgesetz 1993 - WoBauÄndG 1993 -)

zuzuleiten.

Ich bitte, den Gesetzentwurf gemäß § 36 Abs. 2 der Ge-
schäftsordnung in die Tagesordnung der Plenarsitzung des
Bundesrates am 26. März 1993 aufzunehmen.

Hanneman.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des
Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes
und anderer wohnungsrechtlicher Vorschriften
(Wohnungsbauänderungsgesetz 1993 - WoBauÄndG 1993 -)

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

Artikel 1
Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 1990 (BGBl. I. S. 1730), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes zur Bereinigung von Kriegsfolgengesetzen vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I. S. 2094), wird wie folgt geändert:

1. § 25 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 erhält Satz 2 folgende Fassung:

"Die Einkommensgrenze beträgt für einen Haushalt mit

- a) einer Person 24.000 Deutsche Mark,
- b) zwei Personen 35.400 Deutsche Mark,
- c) drei Personen 43.800 Deutsche Mark,
- d) vier Personen 52.200 Deutsche Mark

zuzüglich 8.400 Deutsche Mark für jeden weiteren zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden Angehörigen."

- b) In Absatz 1 wird nach Satz 4 folgender Satz eingefügt:

"Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung."

- c) In Absatz 2 wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

"Änderungen der Einkünfte sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind und ihr Ausmaß soweit feststeht, daß die Einhaltung oder Überschreitung der Einkommensgrenze offensichtlich ist."

- d) In Absatz 2 wird Satz 6 (= Satz 5 alt) wie folgt gefaßt:

"Von dem nach den Sätzen 1 bis 5 ermittelten Jahreseinkommen ist jeweils ein Betrag von 10 v.H. abzuziehen, wenn der Wohnungsuchende oder der nach § 8 zur Familie rechnende Angehörige

- a) Steuern vom Einkommen,
- b) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung,
- c) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung

entrichtet; den Pflichtbeiträgen stehen nicht nur geringfügige laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen gleich, die hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung einem dieser Pflichtbeiträge entsprechen."

- e) Absatz 3 wird gestrichen.

2. In § 87 a wird in Absatz 4 folgender Satz angefügt:

"Die geförderten Wohnungen und ihre Nutzung sind zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten; § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes ist entsprechend mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Aufgaben der zuständigen Stelle derjenigen Stelle obliegen, die das Besetzungsrecht ausübt, soweit nicht der Darlehens- oder Zuschußgeber eine andere Stelle bestimmt."

3. In § 87 b wird Satz 2 wie folgt gefaßt:

"Die Regelung des § 87 a findet mit Ausnahme von Absatz 4 Satz 2 hierauf keine Anwendung."

4. In § 88 Abs. 1 Satz 4 wird nach der Zahl "41," das Zitat "44 Abs. 2 und Abs. 4 Satz 1" eingefügt.

5. In § 88 a Absatz 1 Buchstabe b) wird die Zahl "60" durch "40" ersetzt.

6. Nach § 88 d wird folgender § 88 e eingefügt:

"§ 88 e

Sicherung der Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Zweckbestimmung sind die nach § 88 bis 88 d geförderten Wohnungen und ihre Nutzung zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten. § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden. Zuständige Stelle ist die Stelle, die von der Landesregierung bestimmt wird oder die nach Landesrecht zuständig ist."

7. In § 116 wird Nummer 1 gestrichen.

Artikel 2
Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Schwangeren- und Familienhilfegesetzes vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1398), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Zur Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen nach diesem Gesetz hat die zuständige Stelle alle öffentlich geförderten Wohnungen und ihre Nutzung zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten. Hierzu ist sie insbesondere befugt, die folgenden Daten zu erheben, zu nutzen und zu verarbeiten, namentlich zu speichern und zu übermitteln:

- a) Bezeichnung der Wohnung (Gemeinde, Straße, Hausnummer, Stockwerk und Lage),
- b) Art der Wohnung (Miet- oder Genossenschaftswohnung, Eigentumswohnung, Hauptwohnung oder zweite Wohnung in einem Eigenheim) und der Veränderung durch Umwandlung,
- c) Anzahl der Räume, Wohnfläche der Wohnung und der Räume, sowie Veränderungen durch Ausbau von Zubehörräumen, Wohnungsvergrößerung und Umbau,
- d) Datum und Aktenzeichen des Bewilligungsbescheides und Darlehens- und Zuschußvertrages, Jahr der Bezugsfertigkeit, Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft "öffentlich gefördert" und der dafür maßgeblichen Tatsachen,

- e) Art und Dauer von Belegungsvorbehalten, Benennungs- oder Besetzungsrechten und sonstiger Zweckbestimmung,
 - f) Familien- und Vorname sowie Anschrift des Verfügungsberechtigten,
 - g) Familien- und Vorname sowie Geburtsdatum des jeweiligen Mieters oder Wohnungsnutzers und der zum Haushalt rechnenden Personen, Tag des Einzuges, Grundlage der Wohnungsnutzung, insbesondere Wohnberechtigungsbescheinigung, Benutzungsgenehmigung, Benennung aufgrund von Benennungs- oder Besetzungsrechten, Freistellung, Bescheinigung über die einkommensabhängige Gewährung der Förderung,
 - h) Tatbestand und Datum sowie Befristung von Freistellung sowie Genehmigung zur Nichtvermietung, Zweckentfremdung und baulichen Veränderung,
 - i) Höhe und Zusammensetzung der zulässigen Miete."
- b) In Absatz 2 werden folgende Sätze angefügt:
- "Satz 1 gilt entsprechend für die zuständige Stelle, soweit die Bewilligungsstelle oder die darlehensverwaltende Stelle Unterlagen oder Auskünfte benötigt. Die zuständige Stelle kann Auskünfte von der Meldebehörde einholen, soweit dies zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist und sich die erbetenen Angaben aus den Unterlagen der Meldebehörde ergeben."
- c) Nach Absatz 3 werden folgende Absätze 4, 5 und 6 angefügt:
- "(4) Alle Behörden, insbesondere die Finanzbehörden, sowie die Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen, soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert und Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Antragstellers bestehen."

(5) Zur Ausübung eines öffentlich-rechtlichen oder vertraglichen Benennungs- oder Besetzungsrechts darf die zuständige Stelle die Inhaber einer Wohnberechtigungsbescheinigung, die in ihrem Gebiet um die Beschaffung oder Vermittlung einer Wohnung nachsuchen, in einer Datei mit Familien- und Vornamen und Anschrift, Haushaltsangehörigen, Merkmalen über den individuellen Wohnungsbedarf und die bisherige Wohnungsversorgung erfassen.

(6) Die zuständige Stelle ist befugt, Familien- und Vornamen und Anschrift der Inhaber der öffentlich geförderten Wohnungen sowie der Grundlagen der Wohnungsnutzung der zuständigen Stelle im Sinne des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen zu übermitteln."

2. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 4 wird das Zitat "§ 25 Abs. 2 und 3" durch das Zitat "§ 25 Abs. 2" ersetzt.
- b) In Absatz 4 wird Satz 3 gestrichen.

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland (WoBauG Saar) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtsblatt des Saarlandes 1991 S. 273), zuletzt geändert durch das Kriegsfolgenbereinigungsgesetz vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2094), wird wie folgt geändert:

1. § 14 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 erhält Satz 2 folgende Fassung:

"Die Einkommensgrenze beträgt für einen Haushalt mit

- a) einer Person 24.000 Deutsche Mark,
- b) zwei Personen 35.400 Deutsche Mark,
- c) drei Personen 43.800 Deutsche Mark,
- d) vier Personen 52.200 Deutsche Mark

zuzüglich 8.400 Deutsche Mark für jeden weiteren zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden Angehörigen."

- b) In Absatz 1 wird nach Satz 4 folgender Satz eingefügt:

"Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung."

- c) In Absatz 2 wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

"Änderungen der Einkünfte sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind und ihr Ausmaß soweit feststeht, daß die Einhaltung oder Überschreitung der Einkommensgrenze offensichtlich ist."

- d) In Absatz 2 wird Satz 5 (= Satz 6 neu) wie folgt gefaßt:

"Von dem nach den Sätzen 1 bis 5 ermittelten Jahreseinkommen ist jeweils ein Betrag von 10 v.H. abzuziehen, wenn der Wohnungsuchende oder der nach § 8 zur Familie rechnende Angehörige

- a) Steuern vom Einkommen,
- b) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung,
- c) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung

entrichtet; den Pflichtbeiträgen stehen nicht nur geringfügige laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen gleich, die hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung einem dieser Pflichtbeiträge entsprechen."

- e) Absatz 3 wird gestrichen.
2. In § 51 a Absatz 1 Satz 4 wird nach der Zahl "23" das Zitat ", 26 Abs. 2 und Abs. 4 Satz 1" eingefügt.
 3. In § 51 b Absatz 1 Buchstabe b) wird die Zahl "60" durch "40" ersetzt.
 4. Nach § 51 f wird folgender § 51 g eingefügt:

"§ 51 g

Sicherung der Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Zweckbestimmung sind die nach §§ 51 a bis 51 f geförderten Wohnungen und ihre Nutzung zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten. § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden. Zuständige Stelle ist die Stelle, die von der Landesregierung bestimmt wird oder die nach Landesrecht zuständig ist."

Artikel 4

Änderung des Belegungsrechtsgesetzes

In § 3 des Gesetzes über die Gewährleistung von Belegungsrechten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen vom 22. Juli 1990 - Belegungsrechtsgesetz - (GBl. I Nr. 49 S. 894), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Schwangeren- und Familienhilfegesetzes

vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1398), wird nach Absatz 2 folgender Absatz 3 angefügt:

"(3) § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden."

Artikel 5
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:**I. Allgemeiner Teil**

Der Gesetzentwurf verfolgt zwei Ziele, nämlich

- die Erhöhung der im sozialen Wohnungsbau geltenden Einkommensgrenze und
- die Verbesserung der Ermächtigung zur Erfassung und Überprüfung der geförderten Wohnungen, insbesondere in datenschutzrechtlicher Hinsicht.

1. Erhöhung der Einkommensgrenze

Die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze ist ein zentraler Wert im Rahmen des Wohnungs- und Wohnungsbaurechts. Von der Höhe des Einkommens im Verhältnis zur Einkommensgrenze hängt ab

- die Förderung eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung mit öffentlichen Mitteln (1. Förderungsweg, § 25 II. WoBauG) oder mit nicht öffentlichen Mitteln (Überschreitung um bis zu 60 v.H., 2. Förderungsweg, § 88 II. WoBauG),
- die Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (Sozialwohnung, 1. Förderungsweg, §§ 5, 6 WoBindG) oder einer mit nicht öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Überschreitung um bis zu 60 v.H., 2. Förderungsweg, § 88 a II. WoBauG),
- die Verpflichtung zur Zahlung der Fehlbelegerabgabe (Überschreitung um 20 v.H., § 1 AFWoG mit länderrechtlichen Abweichungen).

Die Einkommensgrenze ist allgemein zuletzt 1980 erhöht worden, und zwar für

- die erste Person von 18.000 DM auf 21.600 DM,
- die zweite Person von 9.000 DM auf 10.200 DM,
- jede weitere Person von 4.200 DM auf 6.200 DM

(Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 vom 20. Februar 1980, BGBl. I S. 159).

Nach dem Stand von 1981 wurde der Anteil der begünstigten Haushalte auf rd. 50 v.H. geschätzt. Wohnungsuchende mit durchschnittlichem Einkommen hatten damit in der Regel Zugangsberechtigung zu einer Sozialwohnung.

1985 wurde eine begrenzte Erhöhung der Einkommensgrenze vorgenommen. Hierbei wurde der Zuschlag für jede weitere Person auf 8.000 DM erhöht und bei der Berechnung des anrechenbaren Einkommens ein Abzug von 10 v.H. für Einkommensteuer-Zahlende zugelassen (Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1985 vom 11. Juli 1985, BGBl. I S. 1277). Diese Änderung bedeutete teils unmittelbar, teils mittelbar eine Erhöhung der Einkommensgrenze um 7 v.H..

Gegenüber dem Stand von 1980 haben sich die Einkommen allgemein deutlich erhöht. Das mittlere Brutto-Einkommen (nach laufender Wirtschaftsrechnung 1990 zu 1980) ist seitdem um rd. 49 v.H. gestiegen.

Der Anteil der Haushalte mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze hat sich damit von 50 v.H. im Jahre 1981 über 40 v.H. im Jahre 1985 (nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung) auf rd. 30 v.H. im Jahre 1990 verringert. Insbesondere bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten sind gegenwärtig Bezieher von Transfereinkommen (Rentner, Empfänger von Sozial- oder Arbeitslosenhilfe), wohnberechtigt, dagegen übersteigen Erwerbseinkommen in der Regel die Einkommensgrenze.

Von verschiedenen Seiten, insbesondere aus Kreisen der Wohnungswirtschaft, wird deshalb eine allgemeine Erhöhung der Einkommensgrenze gefordert. Der Bundestags-Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat am 19. September 1990 das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gebeten, bis zum Frühjahr 1991 einen Bericht über die Erhöhung der Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau nach einem beigefügten Fragenkatalog vorzulegen. Die Koalitionsvereinbarung vom Januar 1991 erklärte eine Anhebung der Einkommensgrenze im Laufe der Legislaturperiode für notwendig, "um ungerechtfertigte Ausschlußwirkungen bei der Eigentumsförderung zu verhindern". Im Rahmen des Steueränderungs-

gesetzes 1992 ist auf Vorschlag der Bundesregierung die Überschreitung der Einkommensgrenze im sogenannten 2. Förderungsweg von bisher 40 v.H. auf 60 v.H. erhöht worden (§ 88 a II. WoBauG). Den vom Bundestags-Ausschuß erbetenen Bericht hat die Bundesregierung bisher nicht vorgelegt, vielmehr im Juni 1992 eine Änderung der Einkommensgrenze derzeit für nicht vertretbar erklärt (Antwort auf die Kleine Anfrage "Zukunft des sozialen Wohnungsbaus", Bundestags-Drucksache 12/2883, Seite 15).

Der Bundesrat hält es demgegenüber für notwendig, die im sozialen Wohnungsbau geltende Einkommensgrenze generell zu erhöhen und der seit der letzten Änderung eingetretenen Einkommens- und Preisentwicklung Rechnung zu tragen.

Die Bundesregierung hat ihren Standpunkt damit begründet, eine Anhebung der Einkommensgrenze würde den Kreis der Berechtigten ausweiten und damit in der jetzigen Situation eines angespannten Wohnungsmarktes die Chancen der einkommensschwächeren Haushalte verringern, eine Sozialwohnung zu erhalten. Demgegenüber ist darauf hinzuweisen, daß die vor 1966 geförderten Wohnungen Minderverdienenden vorbehalten sind, deren Einkommen die Einkommensgrenze mindestens um 20 v.H. unterschreitet (§ 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 3 WoBindG). Darüber hinaus haben die Gemeinden (zuständige Stellen im Sinne des WoBindG) die Befugnis, Mieter für freiwerdende Wohnungen in den nach § 5 a WoBindG bestimmten Gebieten mit erhöhten Wohnungsbedarf oder aufgrund von öffentlich rechtlichen oder vertraglichen Besetzungsrechte zu benennen, die bei der Förderung festgelegt worden sind. Sie haben damit die Möglichkeit, einen länderspezifischen Anteil der vorhandenen freiwerdenden und neuen bezugsfertigen Wohnungen mit Mietern entsprechend der sozialen Dringlichkeit unter Beachtung der gesetzlichen Rangstufen zu belegen. Soweit Benennungsrechte oder Belegungsvorbehalte nicht bestehen, werden die Vermieter voraussichtlich Mietern mit höheren Einkommen den Vorzug bei der Vermietung geben. Eine derartige Wohnungsbelegung kann der gegenwärtig beobachteten Entwicklung zu einseitigen Mieterstrukturen im Sozialwohnungsbestand, insbesondere im Rahmen größerer Siedlungen öffentlich geförderter Wohnungen entgegenwirken. Die gegenwärtige Entwicklung zu einseitigen Belegungsstrukturen führt zu einer Verminderung von Lebensqualität

und verhindert eine soziale Mischung, die die gewünschte Integration und Unterstützung, z.B. auch von Problemfamilien oder von ausländischen Familien, nicht mehr zuläßt.

Der Gesetzentwurf sieht im einzelnen eine geringe förmliche Erhöhung der Einkommensgrenze (um durchschnittlich 10 v.H.) sowie eine mittelbare Erhöhung durch Änderung der Methode zur Ermittlung des anrechenbaren Einkommens vor. Durch beide Maßnahmen wird damit das für die Berechnung maßgebliche Brutto-Einkommen um 35 bis 40 v.H., differenziert für Haushalte mit unterschiedlicher Personenzahl, erhöht.

2. Erfassung und Kontrolle der geförderten Wohnungen

Der Bundesbeauftragte für den Datenschutz hat in seinem 10. Tätigkeitsbericht (Bundestags-Drucksache 11/1693 Seite 20) die Ermächtigung in § 2 WoBindG zur Erfassung der öffentlich geförderten Wohnungen aus datenschutzrechtlicher Sicht beanstandet. Nach dieser Vorschrift hat die zuständige Stelle zur Sicherung der Zweckbestimmung alle öffentlich geförderten Wohnungen zu erfassen und die betreffenden Unterlagen auf dem laufenden zu halten, ohne jedoch im einzelnen zu bestimmen, welche Daten zu erfassen sind. Der Bundesbeauftragte für den Datenschutz hat darauf hingewiesen, nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bedürften derartige Einschränkungen des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung einer verfassungsmäßigen gesetzlichen Grundlage, die dem rechtsstaatlichen Gebot der Normenklarheit entsprechen müsse. Im Sinne der Normenklarheit müsse jeder von der Vorschrift Betroffene - Verfügungsberechtigte und Mieter - erkennen können, welche Daten zu diesem Zweck bezüglich seiner Person erhoben und in welcher Weise sie verarbeitet werden. Desgleichen müsse die Vorschrift ihm verdeutlichen, an welche anderen Stellen Daten übermittelt würden.

Von Seiten der Länder ist hierzu die Ansicht vertreten worden, daß die zitierte Vorschrift (§ 2 WoBindG) in Verbindung mit den übrigen Vorschriften des Gesetzes mit hinreichender Deutlichkeit ergebe, daß die öffentlich geförderten Wohnungen, der Verfügungsberechtigte und der jeweilige Wohnungsinhaber erfaßt und welche Daten hierzu verarbeitet und ggf. weitergeleitet werden dürfen. Der

Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat jedoch seine Bereitschaft erklärt, die kritisierte Vorschrift anlässlich einer Novelle dieses Gesetzes aus der Sicht des Datenschutzes klarstellend zu ändern. Diese Klarstellung soll nunmehr vollzogen werden.

Während für die öffentlich geförderten Wohnungen eine gesetzliche, allerdings als unzureichend kritisierte, Regelung über die Erfassung und Kontrolle der geförderten Wohnungen besteht, gibt es im Zweiten Wohnungsbaugesetz überhaupt keine Regelung für diejenigen Wohnungen, die mit sogenannten nicht öffentlichen Mitteln im 2. und 3. Förderungsweg oder mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes gefördert werden. Die Erfahrungen der Länder haben ergeben, daß eine ausschließlich vertragliche Regelung zwischen dem Darlehens- und Zuschußgeber und dem Bauherren/Vermieter keine ausreichende Grundlage bietet und insbesondere der Gemeinde nicht das Recht einräumt, die Nutzung der Wohnungen und die Einhaltung der sonstigen Verpflichtungen zu erfassen und zu kontrollieren. Der Einsatz von Förderungsmitteln öffentlicher Haushalte, die zwar bei den Wohnungen des 2. und 3. Förderungsweges im allgemeinen geringer sind als die öffentlichen Mittel bei Sozialwohnungen, aber dennoch einen hohen Betrag ausmachen, erfordert es, auch die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen zu überwachen, die als Gegenleistung der Förderung auferlegt oder vereinbart wurden. Mit dem Gesetzentwurf soll deshalb für diese Wohnungen die entsprechende Anwendung der - datenschutzrechtlich klargestellten - Regelung für Sozialwohnungen in § 2 WoBindG vorgeschrieben werden.

II. Besonderer Teil

1. Zu Art. 1 Nr. 1 (§ 25 II. WoBauG)

Wie im Allgemeinen Teil der Begründung (I Nr. 1) dargestellt, sieht der Gesetzentwurf eine

- geringe förmliche Erhöhung der Einkommensgrenze um durchschnittlich 10 v.H. sowie
- eine mittelbare Erhöhung durch Änderung der Methode zur Ermittlung des anrechenbaren Einkommens

vor. Im Ergebnis wird damit das für die Berechnung maßgebliche Brutto-Einkommen bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten um rd. 40 v.H., bei Haushalten mit drei und mehr Personen um rd. 35 bis 39 v.H. erhöht. Die Einkommensgrenze wird damit in einem geringeren Maße angehoben, als Löhne und Gehälter seit 1980 angestiegen sind. Unter Berücksichtigung der Gesetzesänderung von 1985 wäre eine Erhöhung der Einkommensgrenze um 42 v.H. erforderlich, um die Einkommensentwicklung bis 1990 zu berücksichtigen, und eine noch stärkere Erhöhung notwendig, um der Einkommensentwicklung bis zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Inkrafttretens der angestrebten Gesetzesänderung im Jahr 1993 Rechnung zu tragen. Bei diesen Überlegungen ist nur auf die Einkommens- und Preisentwicklung in den westlichen Bundesländern abgestellt worden. Den Besonderheiten in den neuen Bundesländern kann die Bundesregierung eigenständig Rechnung tragen. Denn nach § 116 Nr. 3 II. WoBauG ist sie ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Einkommensgrenzen in den neuen Bundesländern unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse und -entwicklungen anzupassen.

Zu Absatz 1 Satz 2:

Durch Neufassung von § 25 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG soll die Einkommensgrenze förmlich erhöht werden, und zwar für einen Haushalt mit

- einer Person von 21.600 auf 24.000 DM,
- zwei Personen von 31.800 auf 35.400 DM,
- drei Personen von 39.800 auf 43.800 DM und
- vier Personen von 47.800 auf 52.200 DM.

Für Haushalte mit mehr Personen soll sich der Zuschlag für jede weitere Person von bisher 8.000 auf 8.400 DM erhöhen.

Diese Erhöhung macht durchschnittlich 10 v.H. aus, ist jedoch bei den verschiedenen Haushaltstypen unterschiedlich gewichtet. Bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten beträgt sie rd. 11 v.H., bei Haushalten mit drei und vier Personen rd. 9 - 10 v.H. und ist bei Haushalten mit fünf und mehr Personen weiter verringert.

Für diese stärkere Begünstigung der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte spricht vor allem die seit Jahren anhaltende Tendenz zu kleineren Haushalten. Bei den Ein-Personen-Haushalten sind gegenwärtig fast nur noch Haushalte mit Transfereinkommen (Rente, Pension, Sozialhilfe, Arbeitslosenhilfe usw.) wohnberechtigt, jedoch kaum Haushalte mit Arbeitseinkommen. Bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten ist auch die auf sie entfallende Wohnkostenbelastung im Vergleich zu der für sie angemessenen Wohnfläche relativ hoch, so daß ein entsprechend höheres Aufkommen zur Aufbringung der Wohnkostenbelastung notwendig ist. Insbesondere bei der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe hat sich gezeigt, daß bei Zwei-Personen-Haushalten, vor allem aber bei Ein-Personen-Haushalten, die Erhebung der Abgabe schon bei verhältnismäßig niedrigen Einkommen greift und die Zahlungspflicht gerade von diesem Personenkreisen nicht mehr akzeptiert wird.

Bei der stärkeren Anhebung für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird nicht übersehen, daß der soziale Wohnungsbau auf die Versorgung von Familien angelegt ist und im Bestand der Mietsozialwohnungen der Typ der Drei-Raum-Wohnung für den Drei-Personen-Haushalt bei weitem am stärksten vertreten ist. Der Anteil der Sozialwohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ist weitaus geringer als der Anteil dieser Haushalte an allen Haushalten.

Zu Absatz 1 Satz 5:

Durch Einfügung von Absatz 1 Satz 5 wird klargestellt, daß für die Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend sind.

Diese Festlegung des maßgebenden Zeitpunktes fehlt bisher in § 25 II. WoBauG, im Gegensatz zu Bestimmungen für andere Anwendungsfälle, nämlich für

- die Bewilligung des Familienzusatzdarlehens (grundsätzlich Verhältnisse bei Antragstellung, § 45 Abs. 3 II. WoBauG),
- die Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung (Zeitpunkt der Antragstellung, § 5 Abs. 1 Satz 3 WoBindG),
- die Erhebung der Fehlbelegerabgabe (1. April vor Beginn des Leistungszeitraums, § 3 Abs. 2 AFWoG).

Dementsprechend soll für die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen der Zeitpunkt der Antragstellung festgelegt werden. Dies stimmt mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts überein, wonach die im Zeitpunkt der Antragstellung geltende Einkommensgrenze zugrunde zu legen und vom Zeitpunkt der Antragstellung aus zu beurteilen ist, welches das "vergangene" Kalenderjahr im Sinne von § 25 Abs. 2 Satz 1 II. WoBauG ist (Urteil vom 14. November 1968, BBauBl. 1970 S. 30). Die ausdrückliche Bestimmung des Zeitpunktes der Antragstellung soll darüber hinaus auch für andere Umstände maßgebend sein, z.B. die Zurechnung von Angehörigen zur Familie und die Eigenschaft als junges Ehepaar (nur bei Antragstellung vor Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung).

Veränderungen, die nach der Antragstellung im Zeitraum bis zur Entscheidung (Bewilligung oder Ablehnung der beantragten öffentlichen Mittel) eintreten, werden nicht berücksichtigt, es sei denn, daß Veränderungen der Einkünfte bereits im Zeitpunkt der Antragstellung sicher zu erwarten sind (Einfügung von Satz 3 in Absatz 2). Damit soll eine gewisse Sicherheit für den Antragsteller geschaffen werden, daß die bei Antragstellung bestehende Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis nicht nachträglich in dem vielleicht mehrere Monate dauernden Zeitraum bis zur Entscheidung entfällt. Diese Sicherheit ist notwendig, weil bereits für die Antragstellung

Investitionen notwendig sind, z.B. für Erwerb des Baugrundstücks und Aufstellung der Planung. Dagegen kommt es für die Feststellung der weiteren Förderungsvoraussetzungen, insbesondere nach §§ 33 bis 36 II. WoBauG, auf den Zeitpunkt der Bewilligung an, so daß beispielsweise Verbesserungen, aber auch Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit des Antragstellers zu berücksichtigen sind.

Zu Absatz 2 Satz 3:

Durch Einfügung von Absatz 2 Satz 3 soll ermöglicht werden, bei der Einkommensprüfung auch künftige Veränderungen zu berücksichtigen, die im Zeitpunkt der Antragstellung mit Sicherheit zu erwarten sind. Damit wird ein gewichtiger Mangel der gegenwärtigen Regelung beseitigt. Änderungen gegenüber dem grundsätzlich maßgebenden vergangenen Kalenderjahr können gegenwärtig nur dann in vollem Umfang beachtet werden, wenn sie mindestens einen Monat vor der Antragstellung eingetreten sind (Jahreseinkommen als das Zwölffache der Einkünfte des letzten Monats). Dies führt zu unbefriedigenden Ergebnissen, wenn Änderungen der Einkünfte nach der Antragstellung sicher bevorstehen, z.B. Aufnahme einer Berufstätigkeit nach Abschluß von Ausbildung, Wehrdienst oder Mutterschafts- oder Erziehungsurlaub; Beendigung der Erwerbstätigkeit und Rentenbezug; bevorstehende Lohn- oder Gehaltserhöhung. Aufgrund des eingefügten Satzes 3 sollen künftige Veränderungen berücksichtigt werden, jedoch nur unter weiteren Voraussetzungen:

- Nur Veränderungen, die innerhalb von zwölf Monaten eintreten, sollen berücksichtigt werden. Zwar gibt es Veränderungen, die erst später eintreten und bereits bei Antragstellung sicher zu erwarten sind (z.E. Beginn der Rente, Beendigung von Wehrdienst oder Erziehungsurlaub). Da jedoch die gesamte Einkommenssituation geprüft werden soll und bei anderen Umständen die Entwicklung nicht mit ausreichender Sicherheit vorausgesehen werden kann, soll der Zeitraum von berücksichtigungsfähigen Veränderungen auf zwölf Monate begrenzt werden.

- Die Veränderung muß "mit Sicherheit" zu erwarten sein. Bloße Wahrscheinlichkeit reicht nicht aus. Die künftigen Einkünfte sind deshalb jedenfalls dann zugrunde zu legen, wenn sie nach Grund und Höhe betragsmäßig bekannt sind (z.B. durch Vorlage des Rentenbescheides). Wenn die künftig mit Sicherheit zu erwartende Veränderung nur dem Grunde nach feststeht, jedoch noch nicht beziffert ist, soll sie nur dann berücksichtigt werden, wenn offensichtlich ist, daß nach der Veränderung die Einkommensgrenze eingehalten oder überschritten wird. Ist z.B. ein neuer Tarifvertrag abgeschlossen, jedoch der sich danach ergebende Lohn noch nicht gegenüber dem Antragsteller beziffert, sollen die beantragten öffentlichen Mittel bewilligt werden, wenn die Einkommensgrenze auch nach der bevorstehenden Lohnerhöhung offensichtlich eingehalten ist, und andererseits abgelehnt werden, wenn die Einkommensgrenze nach der Lohnerhöhung mit Sicherheit überschritten wird. Ist dagegen eine künftige Einhaltung oder eine Überschreitung der Einkommensgrenze nicht offensichtlich, bleiben im Beispielsfall die künftigen Veränderungen unberücksichtigt, so daß die Bewilligung aufgrund des bisherigen Einkommens zu erteilen ist.
- Soweit es im jeweiligen Anwendungsfall nicht auf die Einkommensgrenze, sondern eine bestimmte Unterschreitung der Einkommensgrenze (z.B. um 20 v.H. beim Vorrang für Minderverdienende nach § 5 Abs. 3 WoBindG) oder auf eine bestimmte Überschreitung (z.B. um 60 v.H. bei Wohnungen des 2. Förderungsweges nach § 88 a Abs. 1 II. WoBauG oder um 20, 35 oder 50 v.H. bei der Erhebung der Fehlbelegerabgabe nach § 1 Abs. 3 AFWoG) ankommt, ist die Regelung entsprechend anzuwenden. Demnach ist maßgebend, ob aufgrund der künftigen Einkommensveränderung der Grenzbetrag der Unter- bzw. oder Überschreitung der Einkommensgrenze offensichtlich eingehalten oder überschritten wird.

"Berücksichtigung" der künftigen Veränderung bedeutet im übrigen, daß als Jahreseinkommen das Zwölfwache der Einkünfte eines Monats nach der bevorstehenden Veränderung zugrundegelegt wird.

Zu Absatz 2 Satz 6:

Neben der geringen förmlichen Erhöhung der Einkommensgrenze um durchschnittlich 10 v.H. nach Absatz 1 Satz 1 sieht der Gesetzentwurf ferner eine mittelbare Erhöhung der Einkommensgrenze durch Änderung der Methode der Einkommensberechnung vor (Neufassung des bisherigen Satzes 5 des § 25 Abs. 2 II. WoBauG).

Nach geltender Rechtslage wird im wesentlichen das Brutto-Einkommen zugrundegelegt, jedoch ist (seit 1985) ein Abzug von 10 v.H. zugelassen, wenn Steuern vom Einkommen entrichtet werden. Andererseits wird die Entrichtung von Beiträgen zur Renten- und Krankenversicherung nicht berücksichtigt. In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist es stets - auch im Hinblick auf den Gleichheitssatz - für verfassungsrechtlich zulässig angesehen worden, daß Sonderausgaben, insbesondere Beiträge zur Sozialversicherung, bei der Einkommensberechnung nicht abgezogen werden. Auch wenn die Berücksichtigung von Sozialversicherungsbeiträgen nicht verfassungsrechtlich geboten ist, ist es jedoch gerechtfertigt, die unterschiedlichen Belastungen durch Steuern und Sozialabgaben stärker zu berücksichtigen.

Nach der vorgeschlagenen Neufassung des § 25 Abs. 2 S. 6 II. WoBauG soll deshalb in einfacher, pauschalierter Weise in Anlehnung an das Wohngeldgesetz zugelassen werden, daß von dem ermittelten Jahreseinkommen jeweils ein Abzug von 10 v.H. bei der Zahlung von

- Steuern vom Einkommen (wie schon gegenwärtig),
- Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung und
- Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Krankenversicherung

statthaft ist. Den Pflichtbeiträgen zu den gesetzlichen Versicherungen sollen die entsprechenden Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen und ähnlichen Einrichtungen gleichgestellt werden. Die diesbezügliche Regelung in § 17 Wohngeldgesetz ist insoweit wörtlich übernommen, um damit auch die Anwendung der Verwaltungsvorschriften und Praxis zu jener Vorschrift im Bereich des Wohnungsbaurechts zu ermöglichen.

Die Zulassung dieser Abzugsbeträge bedeutet, daß an der Einkommensgrenze im wesentlichen das - pauschaliert ermittelte - Netto-Einkommen gemessen wird, während bisher das Brutto-Einkommen maßgebend war.

Beide Änderungsvorschläge zusammen bedeuten - gemessen am Brutto-Einkommen eines Zwei-Personen-Haushalts - eine Erhöhung der Einkommensgrenze um

- rund 22 v.H. bei Rentnern (kein Abzug wegen Steuern, künftig Abzug wegen Beiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung),
- rund 24 v.H. bei Beamten (bisher Abzug wegen Steuern, künftig zusätzlich Abzug wegen privater Krankenversicherung),
- rund 41 v.H. bei Angestellten und Arbeitern (bisher Abzug wegen Steuern, künftig auch Abzüge wegen Beiträge zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung).

Mit den beiden vorgeschlagenen Gesetzesänderungen wird wieder etwa die Hälfte aller Haushalte in den Kreis der im sozialen Wohnungsbau Begünstigten einbezogen. Auch nach dieser Erhöhung sind jedoch beispielsweise ein Polizeibeamter (Polizeihauptwachtmeister nach Besoldungsgruppe A 6) oder eine Krankenschwester (27 Jahre, Vergütungsgruppe KR 8) nicht wohnberechtigt, wenn sie alleinstehend sind, sondern nur, wenn sie verheiratet sind und der Ehepartner nicht über eigenes Einkommen verfügt.

Zu Absatz 3:

Der Gesetzentwurf sieht ferner vor, die Vermutung in § 25 Abs. 3 II. WoBauG zu streichen, wonach in der Regel ohne besonderen Nachweis die Einkommensgrenze als eingehalten angesehen werden kann, wenn der Wohnungsuchende die Unterhaltskosten für sich und seine Familie "nur" aus Renten deckt. Diese Regelung beruht auf der Annahme, daß ausschließliche Renteneinkommen grundsätzlich die Einkommensgrenze nicht übersteigen. Tatsächlich übersteigt jedoch das Renteneinkommen häufig die Einkommensgrenze, erst recht wenn bei einem Rentnerehepaar beide Teile Renten beziehen. Die Streichung der Vermutung führt auch nicht zu nennenswerten Belastungen bei den Rentnern und den Behörden. Denn der Nachweis des Renteneinkommens ist sehr einfach zu führen. Außerdem ist ohnehin in jedem Falle festzustellen, ob neben der Rente noch weiteres Einkommen erzielt wird.

2. Zu Art. 1 Nr. 2 (§ 87 a II. WoBauG)

Die Vorschrift betrifft steuerbegünstigte und freifinanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes gefördert worden sind und der Preisbindung an die Kostenmiete unterliegen. Sie enthält die bisher fehlende Bestimmung, daß die geförderten Wohnungen und ihre Nutzung zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten sind. Hierzu wird die - datenschutzrechtlich klargestellte - Regelung in § 2 WoBindG für entsprechend anwendbar erklärt (vgl. die Begründung zu I Nr. 2 und II Nr. 8). Die Aufgabe der Erfassung soll derjenigen Stelle obliegen, die das Besetzungsrecht ausübt, soweit nicht der Darlehens- oder Zuschußgeber eine andere Stelle bestimmt. Diese Regelung ist zweckmäßig, da damit derselben Stelle die Ausübung des Besetzungsrechts, die Erfassung der Nutzung der geförderten Wohnungen sowie auch die Erhebung der Fehlbelegerabgabe (§ 11 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen - AFWoG -) obliegen.

3. Zu Art. 1 Nr. 3 (§ 87 b II. WoBauG)

Die Vorschrift betrifft Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des Öffentlichen Dienstes gefördert worden sind, jedoch im Wege der vereinbarten Förderung in entsprechender Anwendung des § 88 d II. WoBauG. Für diese Wohnungen gelten nicht die Regelungen des § 87 a II. WoBauG, also die Vorschriften über die Kostenmiete. Von dieser Regelung soll nunmehr eine Ausnahme insofern bestimmt werden, daß Abs. 4 Satz 2 des § 87 a II. WoBauG anzuwenden sind, also die Ermächtigung zur Erfassung der geförderten Wohnungen (vgl. Art. 2 Nr. 2).

4. Zu Art. 1 Nr. 4 (§ 88 II. WoBauG)

Die Vorschrift betrifft Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen aus sog. nicht öffentlichen Mitteln für solche Wohnungsuchende gefördert werden, deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 60 v.H. (früher 40 v.H.) übersteigt (2. Förderungsweg). Für die Förderung derartiger Wohnungen sind in Abs. 1 Satz 4 diejenigen Vorschriften über die Förderung mit öffentlichen Mitteln (1. Förderungsweg) aufgeführt, die entsprechend anzuwenden sind. Diese Aufzählung soll um die entsprechende Anwendbarkeit derjenigen Vorschriften ergänzt werden, die die Tilgung und Verzinsung öffentlicher Baudarlehen regeln. Damit sollen die Regelungen über Tilgung und Verzinsung bei öffentlichen Baudarlehen im 1. Förderungsweg auch für nicht öffentliche Aufwendungsdarlehen im 2. Förderungsweg gelten und in beiden Bereichen übereinstimmen. Demgemäß soll der Vorbehalt einer künftigen Erhöhung der Verzinsung, der für öffentliche Baudarlehen im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten des Volkes vorgeschrieben ist, entsprechend auch auf die künftige Verzinsung von Aufwendungsdarlehen angewendet werden. Ein derartiger allgemein gefaßter Vorbehalt ist

besser geeignet, der künftigen Entwicklung Rechnung zu tragen, als die gegenwärtige Praxis, die Höhe der Verzinsung für einen künftigen Zeitraum mehrere Jahrzehnte im voraus genau festzulegen.

5. Zu Art. 1 Nr. 5 (§ 88 a II. WoBauG)

Wie im Allgemeinen Teil der Begründung (I Nr. 1) dargelegt, ist im Rahmen des Steueränderungsgesetzes 1992 - anstelle einer allgemeinen Erhöhung der Einkommensgrenze - die für Wohnungen des 2. Förderungsweges zugelassene Überschreitung der Einkommensgrenze von bisher 40 v.H. auf 60 v.H. erhöht worden. Diese Änderung soll nunmehr wieder rückgängig gemacht werden, wenn die Einkommensgrenze selbst teils förmlich, teils mittelbar deutlich angehoben wird. Hierbei ist gewährleistet, daß Haushalte, die aufgrund der seit dem 1. Januar 1992 geltenden Überschreitung der Einkommensgrenze um 60 v.H. wohnberechtigt sind, auch weiterhin wohnberechtigt bleiben.

Betrachtet man allerdings lediglich die Einkommensgrenze und die zulässige Überschreitung, so macht die vorgeschlagene neue Einkommensgrenze zuzüglich einer Überschreitung um 40 v.H. einen etwas geringeren Betrag aus, als er sich aufgrund der geltenden Einkommensgrenze mit einer Überschreitung um 60 v.H. ergibt. Berücksichtigt man jedoch die vorgeschlagenen Abzugsbeträge für Beiträge zur Renten- und/oder Krankenversicherung, so ist das künftige Brutto-Einkommen bei Überschreitung der Einkommensgrenze um 40 v.H. wesentlich höher, als es sich auf der Grundlage der geltenden Einkommensgrenze zuzüglich Überschreitung um 60 v.H. errechnet. Eine Ausnahme besteht lediglich dann, wenn der Haushalt sowohl bisher als auch künftig einen Abzug von 10 v.H. wegen der Entrichtung von Steuern in Anspruch nehmen kann, jedoch keinen weiteren Abzug wegen der Entrichtung von Beiträgen zur Kranken- oder Rentenversicherung. Dies könnte etwa bei Beamten der Fall

sein, die keine private Krankenversicherung abgeschlossen haben. Diese Fallgestaltung dürfte jedoch verhältnismäßig selten sein, so daß die sich hier ergebende geringfügige Verschlechterung gegenüber der bisherigen Rechtslage hingenommen werden kann.

6. Zu Art. 1 Nr. 6 (§ 88 e II. WoBauG)

Wie im allgemeinen Teil der Begründung (I Nr. 2) dargestellt, gibt es bislang für die im 2. und 3. Förderungsweg nach den §§ 88 bis 88 d II. WoBauG geförderten Wohnungen keine Vorschrift über die Erfassung der geförderten Wohnungen und ihrer Nutzung. Angesichts des hohen Mitteleinsatzes ist es jedoch notwendig, zu überprüfen, ob der Verfügungsberechtigte die auferlegten oder vereinbarten Verpflichtungen bei der Vermietung der geförderten Wohnungen einhält. Mit der neu eingefügten Vorschrift des § 88 e II. WoBauG soll deshalb die bisher fehlende Ermächtigung eingefügt und die entsprechende datenschutzrechtlich klargestellte Regelung in § 2 WoBindG für anwendbar erklärt werden.

7. Zu Art. 1 Nr. 7 (§ 116 II. WoBauG)

Im Westteil von Berlin gelten die Vorschriften des sozialen Wohnungsbaus mit der Maßgabe, daß sich die Einkommensgrenze um 20 v.H. erhöht (§ 116 Nr. 1 II. WoBauG). Diese sogenannte Berlin-Präferenz hatte ihren Grund in der früheren Insel-Lage der Stadt und den in diesen Zusammenhang gewährten Vergünstigungen bei Einkommen und Steuerbelastungen. Diese Situation von Berlin-West hat sich durch die Wiederherstellung der Deutschen Einheit grundlegend gewandelt. Die bisher gewährten Vergünstigungen bei Einkommen und Steuerbelastungen sind auch inzwischen entfallen oder werden in naher Zukunft entfallen. Bei der gegenwärtigen Lage ist es nicht gerechtfertigt, im West- und im Ost-Teil der Stadt unterschiedliche Einkommensgrenzen aufrechtzuerhalten. Deshalb soll die Berlin-Präferenz aufgehoben werden; hierzu ist die Streichung von Nr. 1 des § 116 II. WoBauG erforderlich.

8. Zu Art. 2 (Nr. 1 (§ 2 WoBindG))

Wie im allgemeinen Teil der Begründung (I Nr. 2) dargelegt, ist es nach Ansicht des Bundesbeauftragten für den Datenschutz erforderlich, im Gesetz im einzelnen zu bestimmen, welche Daten die zuständige Stelle für die Erfassung und Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen zu erheben und zu verarbeiten hat. Zu den hierfür erforderlichen Änderungen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Zu Absatz 1:

Der bisherige Absatz 1 Satz 1 des § 2 WoBindG wird in den Gesetzentwurf im wesentlichen übernommen. Allerdings soll die bisherige Regelung als gegenstandslos entfallen, wonach die zuständige Stelle nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung die Unterlagen der Wohnungsbehörde zu übernehmen hat. Gegenüber der geltenden Regelung ist ergänzt, daß die zuständige Stelle nicht nur die öffentlich geförderten Wohnungen zu erfassen hat, sondern insbesondere auch deren Nutzung. In dem neugefaßten Satz 2 ist im einzelnen aufgeführt, welche Daten die zuständige Stelle zu erheben und zu verarbeiten hat. Hierbei handelt es sich um eine Aufzählung, die zwar die wesentlichen Umstände erfaßt, jedoch nicht abschließend ist, wie sich aus der Formulierung "insbesondere befugt" ergibt.

In den Buchstaben a) bis e) sind im wesentlichen alle Daten aufgezählt, die sich auf die Wohnung, ihre Art und Eigenschaft, die Dauer der Eigenschaft "öffentlich gefördert" und die Art und Dauer von Belegungsvorbehalten usw. beziehen. In den Buchstaben f) bis h) folgen die Angaben über den Namen des Verfügungsberechtigten und des jeweiligen Nutzers sowie die Grundlage der jeweiligen Wohnungsnutzung und Angaben zur zulässigen Miete.

In Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g) sind außer der Bezeichnung des Mieters und der Grundlage der Wohnungsnutzung auch die Speicherung der Bescheinigung über die einkommensabhängige

Gewährung der Förderung vorgesehen. Dies zielt auf das Förderungssystem einzelner Länder, z.B. Bremen, bei dem nach von vornherein jeweils bestimmten Zeitabständen über eine Weitergewährung von Aufwendungszuschüssen durch Änderung des Bewilligungsbescheides oder neue Bewilligungsbescheide entschieden wird.

Zu Absatz 2:

Die bisherige Regelung sieht eine Auskunftspflichtung der Bewilligungsstelle und der darlehensverwaltenden Stelle gegenüber der zuständigen Stelle vor, soweit Unterlagen und Auskünfte zur Durchführung des WoBindG benötigt werden. In dem vorgeschlagenen neuen Satz 2 wird umgekehrt eine Auskunftspflichtung der zuständigen Stelle eingeführt, soweit Bewilligungsstelle oder darlehensverwaltende Stelle Unterlagen und Auskünfte benötigen. Auf derartige Auskünfte sind Bewilligungsstelle und darlehensverwaltende Stelle angewiesen, um zu entscheiden, ob Maßnahmen aus etwaigen Verstößen gegen Bewilligungsbescheid oder Darlehensvertrag zu treffen sind, z.B. bei bestimmungswidriger Wohnungsnutzung oder Zweckentfremdung.

Für die Überwachung der Einhaltung der Belegungsbindungen ist es von großer praktischer Bedeutung, daß die Meldebehörden der zuständigen Stelle einen Wechsel des Inhabers einer öffentlich geförderten Wohnung mitteilen und hierzu den Namen des jeweiligen Einwohners in einer öffentlich geförderten Wohnung übermitteln. Eine Verpflichtung oder Befugnis der Meldebehörde zur Erfassung der Einwohner in öffentlich geförderten Wohnungen kann im Rahmen dieses Gesetzes jedoch nicht bestimmt werden, weil dem Bund insoweit eine Gesetzgebungskompetenz nicht zusteht. Nach Art. 75 Nr. 5 Grundgesetz steht dem Bund lediglich das Recht zu, Rahmenvorschriften über das Meldewesen zu erlassen. Diese Gesetzgebungskompetenz hat der Bund auch durch das Melderechtsrahmengesetz ausgenutzt. Weitere Einzelregelungen, wie z.B. die Erfassung der Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung im Melderegister, ist Angelegenheit der Länder. Derartige Regelungen sind auch in

mehreren Landesgesetzen getroffen worden, so z.B. in Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hamburg und Nordrhein-Westfalen. Ergänzend hierzu sind auch in den sogenannten Übermittlungsverordnungen Regelungen enthalten, wonach die Meldebehörden die gespeicherten Daten der zuständigen Stelle übermitteln dürfen. Aufgrund dieser Regelung sieht der Gesetzentwurf lediglich in § 2 Abs. 2 Satz 3 WoBindG die Befugnis der zuständigen Stelle vor, Auskünfte von der Meldebehörde einzuholen, soweit dies zur Durchführung des WoBindG erforderlich ist und sich die erbetenen Angaben aus den Unterlagen der Meldebehörde ergeben. Mit dieser Fassung wird zum Ausdruck gebracht, daß hiermit weder eine Befugnis noch eine Verpflichtung der Meldebehörde geschaffen wird, Angaben über Einwohner in öffentlich geförderten Wohnungen zu erfassen. Die Regelung enthält lediglich einen eingeschränkten Auskunftsanspruch der zuständigen Stelle gegenüber der Meldebehörde, die erbetenen Angaben zu machen, soweit die Meldebehörde aufgrund landesrechtlicher Regelung die Einwohner in öffentlich geförderten Wohnungen erfaßt hat und zur Übermittlung der entsprechenden Daten an die zuständige Stelle berechtigt ist.

Zu Absatz 4:

Die Regelung über den Auskunftsanspruch gegenüber Behörden, insbesondere Finanzbehörden und Arbeitgeber, ist § 5 Abs. 3 AFWoG nachgebildet. Sie ist allerdings dahin eingeschränkt, daß die Auskünfte nur verlangt werden dürfen, soweit "Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Antragstellers bestehen". Die Regelung soll es der zuständigen Stelle ermöglichen, Auskünfte einzuholen, um etwaige Zweifel an der Richtigkeit der Angaben bei Beantragung der Wohnberechtigungsbescheinigung oder der Benutzungsgenehmigung des Eigentümers auszuräumen.

Zu Absatz 5:

Die Vorschrift enthält eine klarstellende Regelung, die es der zuständigen Stelle ermöglichen soll, diejenigen Wohnungsuchenden mit den erforderlichen Daten zu erfassen und zu speichern, die für eine Wohnungsversorgung mit Hilfe eines

Benennungs- oder Besetzungsrechts in Frage kommen. Auf eine derartige Regelung könnte verzichtet werden, soweit die Datenschutzgesetze eine Speicherung auch mit einer Einwilligung des Wohnungsuchenden zulassen. Um jedoch gegenüber der Kritik des Bundesbeauftragten für den Datenschutz im einzelnen klarzustellen, welche Angaben zum Vollzug dieses Gesetzes gespeichert werden können, erscheint es zweckmäßig, diese Regelung ausdrücklich in das Gesetz aufzunehmen.

Zu Absatz 6:

Die hier vorgesehene Befugnis der zuständigen Stelle, Namen und Anschrift der Inhaber öffentlich geförderter Wohnungen der zuständigen Stelle im Sinne des AFWoG zu übermitteln, dient dem Vollzug dieses Gesetzes, das auf die Verwendung der Daten über die Erfassung und Kontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen angelegt ist. Hierbei sind auch die Grundlagen für die Wohnungsnutzung mitzuteilen, da nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 und 5 AFWoG die Leistungspflicht z.B. von der Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b WoBindG oder der Freistellung nach § 7 WoBindG abhängt.

9. **Zu Art. 2 Nr. 2 (§ 5 WoBindG)**

Die Regelung enthält lediglich Folgeänderungen aus der Änderung des II. WoBauG.

Nach dem Vorschlag zu § 25 II. WoBauG (Art. 1 Nr. 1) soll Abs. 3 des § 25 II. WoBauG gestrichen werden. Es ist deshalb erforderlich, die Verweisung auf diesen Absatz in § 5 Abs. 1 Satz 4 WoBindG zu streichen.

Nach dem Vorschlag zu § 116 II. WoBauG (Art. 1 Nr. 7) soll die sog. Berlin-Präferenz aufgehoben werden, wonach sich die Einkommensgrenze im Westteil von Berlin um 20 v.H. erhöht. Als Folgeänderung ist die Regelung zu streichen, daß eine Wohnberechtigungsbescheinigung nur in Berlin-West gilt, wenn sie aufgrund dieser Berlin-Präferenz ausgestellt worden ist (§ 5 Abs. 4 Satz 3 WoBindG).

10. Zu Art. 3 (§§ 14, 51 a, 51 b und 51 g WoBauG Saar)

Das II. WoBauG gilt - mit wenigen, hier nicht interessierenden Ausnahmen - nicht im Saarland (§ 125 a II. WoBauG), vielmehr gilt dort das Wohnungsbaugesetz für das Saarland. Die in Artikel 1 vorgesehenen Änderungen des II. WoBauG werden deshalb als Folgeänderung auch im Wohnungsbaugesetz für das Saarland wörtlich übereinstimmend vorgenommen. Hierzu wird verwiesen

- zu § 14 WoBauG Saar auf § 25 II. WoBauG (vgl. II Nr. 1),
- zu § 51 a WoBauG Saar auf § 88 II. WoBauG (vgl. II Nr. 4),
- zu § 51 b WoBauG Saar auf § 88 a II. WoBauG (vgl. II Nr. 5)
- zu § 51 g WoBauG Saar auf § 88 e II. WoBauG (vgl. II Nr. 6)

11. Zu Art. 4 (§ 3 Belegungsrechtsgesetz)

Die Vorschrift betrifft die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in den neuen Bundesländern. Diese Wohnungen hat die zuständige Stelle zu erfassen und die diesbezüglichen Unterlagen auf dem laufenden zu halten. Die Ermächtigung in § 3 Belegungsrechtsgesetz entspricht nahezu wörtlich derjenigen in § 2 WoBindG. Zur Präzisierung derjenigen Daten, die zu erheben und zu verarbeiten sind, soll deshalb die entsprechende Regelung in § 2 WoBindG Anwendung finden (vgl. Art. 2 Nr. 8).

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
des Wohnungsbindungsgesetzes und anderer wohnungsrechtlicher Vorschriften
(Wohnungsbauänderungsgesetz 1993 - WoBauÄndG 1993 -)

A. Zielsetzung

Der Anteil der Haushalte mit Einkommen innerhalb der im Zweiten Wohnungsbaugesetz festgelegten Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus hat sich - nach den seit 1980 erfolgten deutlichen Einkommensverbesserungen - von 50 v.H. auf etwa 30 v.H. im Jahre 1990 verringert.

Um der gegenwärtigen Entwicklung zu einseitigen Mieterstrukturen im sozialen Wohnungsbau entgegenzutreten, ist eine allgemeine Erhöhung der Einkommensgrenzen geboten.

Erforderlich ist darüberhinaus eine in datenschutzrechtlicher Hinsicht zulässige Ermächtigung zur Erfassung und Überprüfung der geförderten Wohnungen.

B. Lösung

Die Zielsetzung des Gesetzentwurfes soll durch eine geringe förmliche Erhöhung der Einkommensgrenzen um durchschnittlich 10 v.H. sowie eine mittelbare Erhöhung durch Änderung der Methoden zur Ermittlung des anrechenbaren Einkommens verwirklicht werden.

Durch beide Maßnahmen wird das für die Berechnung maßgebliche Brutto-Einkommen um 35 - 40 v.H. erhöht.

...

Zur zulässigen datenschutzrechtlichen Erfassung und Überprüfung der geförderten Wohnungen werden klarstellende Vorschriften aufgenommen.

C. Alternativen

Die Beibehaltung des bisherigen Zustandes oder eine nur in geringerem Umfange vorgenommene Erhöhung der Einkommensgrenzen würde dem gegenwärtig zu beobachtenden Entwicklungen zu einseitigen Mieterstrukturen im sozialen Wohnungsbau nicht entgegentreten.

D. Kosten

Durch die Ausführung des Gesetzes entstehen bei Bund, Ländern und Gemeinden unmittelbar keine Kosten.

Die Länder haben die Möglichkeit, trotz der Ausweitung des begünstigten Personenkreises durch eigene Regelungen einen Mehraufwand bei der Wohnungsbauförderung und Mindereinnahmen bei der Fehlbelegerabgabe zu vermeiden.

Gesetzentwurf

des Bundesrates

175/93

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
des Wohnungsbindungsgesetzes und anderer wohnungsrechtlicher
Vorschriften
(Wohnungsbauänderungsgesetz 1993 - WoBauÄndG 1993 -)

Der Bundesrat hat in seiner 656. Sitzung am 7. Mai 1993 beschlossen, den beigegeführten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Anlage

Entwurf

eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
des Wohnungsbindungsgesetzes und anderer wohnungsrechtlicher
Vorschriften

(Wohnungsbauänderungsgesetz 1993 - WoBauÄndG 1993 -)

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

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 1990 (BGBl. I. S. 1730), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes zur Bereinigung von Kriegsfolgengesetzen vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I. S. 2094), wird wie folgt geändert:

1. § 25 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 erhält Satz 2 folgende Fassung:

"Die Einkommensgrenze beträgt für einen Haushalt mit

- a) einer Person 24.000 Deutsche Mark,
- b) zwei Personen 35.400 Deutsche Mark,
- c) drei Personen 43.800 Deutsche Mark,
- d) vier Personen 52.200 Deutsche Mark

zuzüglich 8.400 Deutsche Mark für jeden weiteren zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden Angehörigen."

- b) In Absatz 1 wird nach Satz 4 folgender Satz eingefügt:

"Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung."

- c) In Absatz 2 wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

"Änderungen der Einkünfte sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind und ihr Ausmaß soweit feststeht, daß die Einhaltung oder Überschreitung der Einkommensgrenze offensichtlich ist."

- d) In Absatz 2 werden nach Nummer 6 folgende Nummern angefügt:

- "7. Sozialleistungen nach den Vorschriften des Sozialgesetzbuchs, die ausschließlich zur Deckung des Lebensunterhaltes bestimmt sind, sind anzurechnen.
8. Der bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen im Rahmen des Sparerfreibetrages nach § 20 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes steuerfrei gebliebene Betrag ist anzusetzen.
9. Unterhaltsleistungen, die der Wohnungsuchende oder ein zur Familie rechnender Angehöriger von nicht zum Haushalt rechnenden Personen in Erfüllung einer gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung erhält, sind anzurechnen.
10. Arbeitslohn, der nach den §§ 40, 40 a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal versteuert worden ist, ist anzurechnen."

- e) In Absatz 2 wird Satz 6 (= Satz 5 alt) wie folgt gefaßt:

"Von dem nach den Sätzen 1 bis 5 ermittelten Jahreseinkommen ist jeweils ein Betrag von 10 v.H. abzuziehen, wenn der Wohnungsuchende oder der nach § 8 zur Familie rechnende Angehörige

- a) Steuern vom Einkommen,
- b) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung,
- c) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung

entrichtet; den Pflichtbeiträgen stehen nicht nur geringfügige laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen gleich, die hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung einem dieser Pflichtbeiträge entsprechen."

- f) Absatz 3 wird gestrichen.

2. In § 87 a wird in Absatz 4 folgender Satz angefügt:

"Die geförderten Wohnungen und ihre Nutzung sind zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten; § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes ist entsprechend mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Aufgaben der zuständigen Stelle derjenigen Stelle obliegen, die das Besetzungsrecht ausübt, soweit nicht der Darlehens- oder Zuschußgeber eine andere Stelle bestimmt."

3. In § 87 b wird Satz 2 wie folgt gefaßt:

"Die Regelung des § 87 a findet mit Ausnahme von Absatz 4 Satz 2 hierauf keine Anwendung."

4. In § 88 Abs. 1 Satz 4 wird nach der Zahl "41," das Zitat "44 Abs. 2 und Abs. 4 Satz 1," eingefügt.
5. In § 88 a Absatz 1 Buchstabe b) wird die Zahl "60" durch "40" ersetzt.
6. Nach § 88 d wird folgender § 88 e angefügt:

"§ 88 e

Sicherung der Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Zweckbestimmung sind die nach § 88 bis 88 d geförderten Wohnungen und ihre Nutzung zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten. § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden. Zuständige Stelle ist die Stelle, die von der Landesregierung bestimmt wird oder die nach Landesrecht zuständig ist."

7. In § 116 wird Nummer 1 gestrichen.

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Schwangeren- und Familienhilfegesetzes vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1398), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Zur Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen nach diesem Gesetz hat die zuständige Stelle alle öffentlich geförderten Wohnungen und ihre Nutzung zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten. Hierzu ist sie insbesondere befugt, die folgenden Daten zu erheben, zu nutzen und zu verarbeiten, namentlich zu speichern und zu übermitteln:

- a) Bezeichnung der Wohnung (Gemeinde, Straße, Hausnummer, Stockwerk und Lage),
- b) Art der Wohnung (Miet- oder Genossenschaftswohnung, Eigentumswohnung, Hauptwohnung oder zweite Wohnung in einem Eigenheim) und der Veränderung durch Umwandlung,
- c) Anzahl der Räume, Wohnfläche der Wohnung und der Räume, sowie Veränderungen durch Ausbau von Zubehörräumen, Wohnungsvergrößerung und Umbau,
- d) Datum und Aktenzeichen des Bewilligungsbescheides und Darlehens- und Zuschußvertrages, Jahr der Bezugsfertigkeit, Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft "öffentlich gefördert" und der dafür maßgeblichen Tatsachen,

- e) Art und Dauer von Belegungsvorbehalten, Benennungs- oder Besetzungsrechten und sonstiger Zweckbestimmung,
- f) Familien- und Vorname sowie Anschrift des Verfügungsberechtigten,
- g) Familien- und Vorname sowie Geburtsdatum des jeweiligen Mieters oder Wohnungsnutzers und der zum Haushalt rechnenden Personen, Tag des Einzuges, Grundlage der Wohnungsnutzung, insbesondere Wohnberechtigungsbescheinigung, Benutzungsgenehmigung, Benennung aufgrund von Benennungs- oder Besetzungsrechten, Freistellung, Bescheinigung über die einkommensabhängige Gewährung der Förderung,
- h) Tatbestand und Datum sowie Befristung von Freistellung sowie Genehmigung zur Nichtvermietung, Zweckentfremdung und baulichen Veränderung,
- i) Höhe und Zusammensetzung der zulässigen Miete."

- b) In Absatz 2 werden folgende Sätze angefügt:

"Satz 1 gilt entsprechend für die zuständige Stelle, soweit die Bewilligungsstelle oder die darlehensverwaltende Stelle Unterlagen oder Auskünfte benötigt. Die zuständige Stelle kann Auskünfte von der Meldebehörde einholen, soweit dies zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist und sich die erbetenen Angaben aus den Unterlagen der Meldebehörde ergeben."

- c) Nach Absatz 3 werden folgende Absätze 4, 5 und 6 angefügt:

"(4) Alle Behörden, insbesondere die Finanzbehörden, sowie die Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen, soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert und Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Antragstellers bestehen."

(5) Zur Ausübung eines öffentlich-rechtlichen oder vertraglichen Benennungs- oder Besetzungsrechts darf die zuständige Stelle die Inhaber einer Wohnberechtigungsbescheinigung, die in ihrem Gebiet um die Beschaffung oder Vermittlung einer Wohnung nachsuchen, mit Familien- und Vornamen und Anschrift, Haushaltsangehörigen, Merkmalen über den individuellen Wohnungsbedarf und die bisherige Wohnungsversorgung erfassen.

(6) Die zuständige Stelle ist befugt, Familien- und Vornamen und Anschrift der Inhaber der öffentlich geförderten Wohnungen sowie der Grundlagen der Wohnungsnutzung der zuständigen Stelle im Sinne des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen zu übermitteln."

2. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 4 wird das Zitat "§ 25 Abs. 2 und 3" durch das Zitat "§ 25 Abs. 2" ersetzt.
- b) In Absatz 4 wird Satz 3 gestrichen.

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland (WoBauG Saar) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtsblatt des Saarlandes 1991 S. 273), zuletzt geändert durch das Kriegsfolgenbereinigungsgesetz vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2094), wird wie folgt geändert:

1. § 14 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 erhält Satz 2 folgende Fassung:

"Die Einkommensgrenze beträgt für einen Haushalt mit

- a) einer Person 24.000 Deutsche Mark,
- b) zwei Personen 35.400 Deutsche Mark,
- c) drei Personen 43.800 Deutsche Mark,
- d) vier Personen 52.200 Deutsche Mark

zuzüglich 8.400 Deutsche Mark für jeden weiteren zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden Angehörigen."

- b) In Absatz 1 wird nach Satz 4 folgender Satz eingefügt:

"Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung."

- c) In Absatz 2 wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

"Änderungen der Einkünfte sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind und ihr Ausmaß soweit feststeht, daß die Einhaltung oder Überschreitung der Einkommensgrenze offensichtlich ist."

- d) In Absatz 2 werden nach Nummer 6 folgende Nummern angefügt:

- '7. Sozialleistungen nach den Vorschriften des Sozialgesetzbuches, die ausschließlich zur Deckung des Lebensunterhaltes bestimmt sind, sind anzurechnen.
- 8. Der bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen im Rahmen des Sparerfreibetrages nach § 20 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes steuerfrei gebliebene Betrag ist anzusetzen.
- 9. Unterhaltsleistungen, die der Wohnungsuchende oder ein zur Familie rechnender Angehöriger von nicht zum Haushalt rechnenden Personen in Erfüllung einer gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung erhält, sind anzurechnen.
- 10. Arbeitslohn, der nach den §§ 40, 40 a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal versteuert worden ist, ist anzurechnen."

- e) In Absatz 2 wird Satz 5 (= Satz 6 neu) wie folgt gefaßt:

"Von dem nach den Sätzen 1 bis 5 ermittelten Jahreseinkommen ist jeweils ein Betrag von 10 v.H. abzuziehen, wenn der Wohnungsuchende oder der nach § 8 zur Familie rechnende Angehörige

- a) Steuern vom Einkommen,
- b) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung,
- c) Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung

entrichtet; den Pflichtbeiträgen stehen nicht nur geringfügige laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen gleich, die hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung einem dieser Pflichtbeiträge entsprechen."

- f) Absatz 3 wird gestrichen.

- 2. In § 51 a Absatz 1 Satz 4 wird nach der Zahl "23" das Zitat ", 26 Abs. 2 und Abs. 4 Satz 1" eingefügt.
- 3. In § 51 b Absatz 1 Buchstabe b) wird die Zahl "60" durch "40" ersetzt.
- 4. Nach § 51 f wird folgender § 51 g angefügt:

"§ 51 g

Sicherung der Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Zweckbestimmung sind die nach §§ 51 a bis 51 f geförderten Wohnungen und ihre Nutzung zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten. § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden. Zuständige Stelle ist die Stelle, die von der Landesregierung bestimmt wird oder die nach Landesrecht zuständig ist."

Artikel 4

Änderung des Belegungsrechtsgesetzes

In § 3 des Gesetzes über die Gewährleistung von Belegungsrechten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen vom 22. Juli 1990 - Belegungsrechtsgesetz - (GBl. I Nr. 49 S. 894), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Schwangeren- und Familienhilfegesetzes vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1398), wird nach Absatz 2 folgender Absatz 3 angefügt:

"(3) § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden."

Artikel 5

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:

I. Allgemeiner Teil

Der Gesetzentwurf verfolgt zwei Ziele, nämlich

- die Erhöhung der im sozialen Wohnungsbau geltenden Einkommensgrenze und
- die Verbesserung der Ermächtigung zur Erfassung und Überprüfung der geförderten Wohnungen, insbesondere in datenschutzrechtlicher Hinsicht.

1. Erhöhung der Einkommensgrenze

Die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze ist ein zentraler Wert im Rahmen des Wohnungs- und Wohnungsbaurechts. Von der Höhe des Einkommens im Verhältnis zur Einkommensgrenze hängt ab

- die Förderung eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung mit öffentlichen Mitteln (1. Förderungsweg, § 25 II. WoBauG) oder mit nicht öffentlichen Mitteln (Überschreitung um bis zu 60 v.H., 2. Förderungsweg, § 88 II. WoBauG),
- die Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (Sozialwohnung, 1. Förderungsweg, §§ 5, 6 WoBindG) oder einer mit nicht öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Überschreitung um bis zu 60 v.H., 2. Förderungsweg, § 88 a II. WoBauG),
- die Verpflichtung zur Zahlung der Fehlbelegerabgabe (Überschreitung um 20 v.H., § 1 AFWoG mit länderrechtlichen Abweichungen).

Die Einkommensgrenze ist allgemein zuletzt 1980 erhöht worden, und zwar für

- die erste Person von 18.000 DM auf 21.600 DM,
 - die zweite Person von 9.000 DM auf 10.200 DM,
 - jede weitere Person von 4.200 DM auf 6.200 DM
- (Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 vom 20. Februar 1980, BGBl. I S. 159).

Nach dem Stand von 1981 wurde der Anteil der begünstigten Haushalte auf rd. 50 v.H. geschätzt. Wohnungsuchende mit durchschnittlichem Einkommen hatten damit in der Regel Zugangsberechtigung zu einer Sozialwohnung.

1985 wurde eine begrenzte Erhöhung der Einkommensgrenze vorgenommen. Hierbei wurde der Zuschlag für jede weitere Person auf 8.000 DM erhöht und bei der Berechnung des anrechenbaren Einkommens ein Abzug von 10 v.H. für Einkommensteuer-Zahlende zugelassen (Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1985 vom 11. Juli 1985, BGBl. I S. 1277). Diese Änderung bedeutete teils unmittelbar, teils mittelbar eine Erhöhung der Einkommensgrenze um 7 v.H..

Gegenüber dem Stand von 1980 haben sich die Einkommen allgemein deutlich erhöht. Das mittlere Brutto-Einkommen (nach laufender Wirtschaftsrechnung 1990 zu 1980) ist seitdem um rd. 49 v.H. gestiegen.

Der Anteil der Haushalte mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze hat sich damit von 50 v.H. im Jahre 1981 über 40 v.H. im Jahre 1985 (nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung) auf rd. 30 v.H. im Jahre 1990 verringert. Insbesondere bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten sind gegenwärtig Bezieher von Transfereinkommen (Rentner, Empfänger von Sozial- oder Arbeitslosenhilfe), wohnberechtigt, dagegen übersteigen Erwerbseinkommen in der Regel die Einkommensgrenze.

Von verschiedenen Seiten, insbesondere aus Kreisen der Wohnungswirtschaft, wird deshalb eine allgemeine Erhöhung der Einkommensgrenze gefordert. Der Bundestags-Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat am 19. September 1990 das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gebeten, bis zum Frühjahr 1991 einen Bericht über die Erhöhung der Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau nach einem beigefügten Fragenkatalog vorzulegen. Die Koalitionsvereinbarung vom Januar 1991 erklärte eine Anhebung der Einkommensgrenze im Laufe der Legislaturperiode für notwendig, "um ungerechtfertigte Ausschlußwirkungen bei der Eigentumsförderung zu verhindern". Im Rahmen des Steueränderungs-

gesetzes 1992 ist auf Vorschlag der Bundesregierung die Überschreitung der Einkommensgrenze im sogenannten 2. Förderungsweg von bisher 40 v.H. auf 60 v.H. erhöht worden (§ 88 a II. WoBauG). Den vom Bundestags-Ausschuß erbetenen Bericht hat die Bundesregierung bisher nicht vorgelegt, vielmehr im Juni 1992 eine Änderung der Einkommensgrenze derzeit für nicht vertretbar erklärt (Antwort auf die Kleine Anfrage "Zukunft des sozialen Wohnungsbaus", Bundestags-Drucksache 12/2883, Seite 15).

Der Bundesrat hält es demgegenüber für notwendig, die im sozialen Wohnungsbau geltende Einkommensgrenze generell zu erhöhen und der seit der letzten Änderung eingetretenen Einkommens- und Preisentwicklung Rechnung zu tragen.

Die Bundesregierung hat ihren Standpunkt damit begründet, eine Anhebung der Einkommensgrenze würde den Kreis der Berechtigten ausweiten und damit in der jetzigen Situation eines angespannten Wohnungsmarktes die Chancen der einkommensschwächeren Haushalte verringern, eine Sozialwohnung zu erhalten. Demgegenüber ist darauf hinzuweisen, daß die vor 1966 geförderten Wohnungen Minderverdienenden vorbehalten sind, deren Einkommen die Einkommensgrenze mindestens um 20 v.H. unterschreitet (§ 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 3 WoBindG). Darüber hinaus haben die Gemeinden (zuständige Stellen im Sinne des WoBindG) die Befugnis, Mieter für freiwerdende Wohnungen in den nach § 5 a WoBindG bestimmten Gebieten mit erhöhten Wohnungsbedarf oder aufgrund von öffentlich rechtlichen oder vertraglichen Besetzungsrechte zu benennen, die bei der Förderung festgelegt worden sind. Sie haben damit die Möglichkeit, einen länderspezifischen Anteil der vorhandenen freiwerdenden und neuen bezugsfertigen Wohnungen mit Mietern entsprechend der sozialen Dringlichkeit unter Beachtung der gesetzlichen Rangstufen zu belegen. Soweit Benennungsrechte oder Belegungsvorbehalte nicht bestehen, werden die Vermieter voraussichtlich Mietern mit höheren Einkommen den Vorzug bei der Vermietung geben. Eine derartige Wohnungsbelegung kann der gegenwärtig beobachteten Entwicklung zu einseitigen Mieterstrukturen im Sozialwohnungsbestand, insbesondere im Rahmen größerer Siedlungen öffentlich geförderter Wohnungen entgegenwirken. Die gegenwärtige Entwicklung zu einseitigen Belegungsstrukturen führt zu einer Verminderung von Lebensqualität

und verhindert eine soziale Mischung, die die gewünschte Integration und Unterstützung, z.B. auch von Problemfamilien oder von ausländischen Familien, nicht mehr zuläßt.

Der Gesetzentwurf sieht im einzelnen eine geringe förmliche Erhöhung der Einkommensgrenze (um durchschnittlich 10 v.H.) sowie eine mittelbare Erhöhung durch Änderung der Methode zur Ermittlung des anrechenbaren Einkommens vor. Durch beide Maßnahmen wird damit das für die Berechnung maßgebliche Brutto-Einkommen um 35 bis 40 v.H., differenziert für Haushalte mit unterschiedlicher Personenzahl, erhöht.

2. Erfassung und Kontrolle der geförderten Wohnungen

Der Bundesbeauftragte für den Datenschutz hat in seinem 10. Tätigkeitsbericht (Bundestags-Drucksache 11/1693 Seite 20) die Ermächtigung in § 2 WoBindG zur Erfassung der öffentlich geförderten Wohnungen aus datenschutzrechtlicher Sicht beanstandet. Nach dieser Vorschrift hat die zuständige Stelle zur Sicherung der Zweckbestimmung alle öffentlich geförderten Wohnungen zu erfassen und die betreffenden Unterlagen auf dem laufenden zu halten, ohne jedoch im einzelnen zu bestimmen, welche Daten zu erfassen sind. Der Bundesbeauftragte für den Datenschutz hat darauf hingewiesen, nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bedürften derartige Einschränkungen des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung einer verfassungsmäßigen gesetzlichen Grundlage, die dem rechtsstaatlichen Gebot der Normenklarheit entsprechen müsse. Im Sinne der Normenklarheit müsse jeder von der Vorschrift Betroffene - Verfügungsberechtigte und Mieter - erkennen können, welche Daten zu diesem Zweck bezüglich seiner Person erhoben und in welcher Weise sie verarbeitet werden. Desgleichen müsse die Vorschrift ihm verdeutlichen, an welche anderen Stellen Daten übermittelt würden.

Von Seiten der Länder ist hierzu die Ansicht vertreten worden, daß die zitierte Vorschrift (§ 2 WoBindG) in Verbindung mit den übrigen Vorschriften des Gesetzes mit hinreichender Deutlichkeit ergebe, daß die öffentlich geförderten Wohnungen, der Verfügungsberechtigte und der jeweilige Wohnungsinhaber erfaßt und welche Daten hierzu verarbeitet und ggf. weitergeleitet werden dürfen. Der

Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat jedoch seine Bereitschaft erklärt, die kritisierte Vorschrift anlässlich einer Novelle dieses Gesetzes aus der Sicht des Datenschutzes klarstellend zu ändern. Diese Klarstellung soll nunmehr vollzogen werden.

Während für die öffentlich geförderten Wohnungen eine gesetzliche, allerdings als unzureichend kritisierte, Regelung über die Erfassung und Kontrolle der geförderten Wohnungen besteht, gibt es im Zweiten Wohnungsbaugesetz überhaupt keine Regelung für diejenigen Wohnungen, die mit sogenannten nicht öffentlichen Mitteln im 2. und 3. Förderungsweg oder mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes gefördert werden. Die Erfahrungen der Länder haben ergeben, daß eine ausschließlich vertragliche Regelung zwischen dem Darlehens- und Zuschußgeber und dem Bauherren/Vermieter keine ausreichende Grundlage bietet und insbesondere der Gemeinde nicht das Recht einräumt, die Nutzung der Wohnungen und die Einhaltung der sonstigen Verpflichtungen zu erfassen und zu kontrollieren. Der Einsatz von Förderungsmitteln öffentlicher Haushalte, die zwar bei den Wohnungen des 2. und 3. Förderungsweges im allgemeinen geringer sind als die öffentlichen Mittel bei Sozialwohnungen, aber dennoch einen hohen Betrag ausmachen, erfordert es, auch die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen zu überwachen, die als Gegenleistung der Förderung auferlegt oder vereinbart wurden. Mit dem Gesetzentwurf soll deshalb für diese Wohnungen die entsprechende Anwendung der - datenschutzrechtlich klargestellten - Regelung für Sozialwohnungen in § 2 WoBindG vorgeschrieben werden.

II. Besonderer Teil

1. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 25 II. WoBauG)

Wie im Allgemeinen Teil der Begründung (I Nr. 1) dargestellt, sieht der Gesetzentwurf eine

- geringe förmliche Erhöhung der Einkommensgrenze um durchschnittlich 10 v.H. sowie
- eine mittelbare Erhöhung durch Änderung der Methode zur Ermittlung des anrechenbaren Einkommens

vor. Im Ergebnis wird damit das für die Berechnung maßgebliche Brutto-Einkommen bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten um rd. 40 v.H., bei Haushalten mit drei und mehr Personen um rd. 35 bis 39 v.H. erhöht. Die Einkommensgrenze wird damit in einem geringeren Maße angehoben, als Löhne und Gehälter seit 1980 angestiegen sind. Unter Berücksichtigung der Gesetzesänderung von 1985 wäre eine Erhöhung der Einkommensgrenze um 42 v.H. erforderlich, um die Einkommensentwicklung bis 1990 zu berücksichtigen, und eine noch stärkere Erhöhung notwendig, um der Einkommensentwicklung bis zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Inkrafttretens der angestrebten Gesetzesänderung im Jahr 1993 Rechnung zu tragen. Bei diesen Überlegungen ist nur auf die Einkommens- und Preisentwicklung in den westlichen Bundesländern abgestellt worden. Den Besonderheiten in den neuen Bundesländern kann die Bundesregierung eigenständig Rechnung tragen. Denn nach § 116 Nr. 3 II. WoBauG ist sie ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Einkommensgrenzen in den neuen Bundesländern unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse und -entwicklungen anzupassen.

Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a:

Durch Neufassung von § 25 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG soll die Einkommensgrenze förmlich erhöht werden, und zwar für einen Haushalt mit

- einer Person von 21.600 auf 24.000 DM,
- zwei Personen von 31.800 auf 35.400 DM,
- drei Personen von 39.800 auf 43.800 DM und
- vier Personen von 47.800 auf 52.200 DM.

Für Haushalte mit mehr Personen soll sich der Zuschlag für jede weitere Person von bisher 8.000 auf 8.400 DM erhöhen.

Diese Erhöhung macht durchschnittlich 10 v.H. aus, ist jedoch bei den verschiedenen Haushaltstypen unterschiedlich gewichtet. Bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten beträgt sie rd. 11 v.H., bei Haushalten mit drei und vier Personen rd. 9 - 10 v.H. und ist bei Haushalten mit fünf und mehr Personen weiter verringert.

Für diese stärkere Begünstigung der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte spricht vor allem die seit Jahren anhaltende Tendenz zu kleineren Haushalten. Bei den Ein-Personen-Haushalten sind gegenwärtig fast nur noch Haushalte mit Transfereinkommen (Rente, Pension, Sozialhilfe, Arbeitslosenhilfe usw.) wohnberechtigt, jedoch kaum Haushalte mit Arbeitseinkommen. Bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten ist auch die auf sie entfallende Wohnkostenbelastung im Vergleich zu der für sie angemessenen Wohnfläche relativ hoch, so daß ein entsprechend höheres Aufkommen zur Aufbringung der Wohnkostenbelastung notwendig ist. Insbesondere bei der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe hat sich gezeigt, daß bei Zwei-Personen-Haushalten, vor allem aber bei Ein-Personen-Haushalten, die Erhebung der Abgabe schon bei verhältnismäßig niedrigen Einkommen greift und die Zahlungspflicht gerade von diesem Personenkreisen nicht mehr akzeptiert wird.

Bei der stärkeren Anhebung für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird nicht übersehen, daß der soziale Wohnungsbau auf die Versorgung von Familien angelegt ist und im Bestand der Mietsozialwohnungen der Typ der Drei-Raum-Wohnung für den Drei-Personen-Haushalt bei weitem am stärksten vertreten ist. Der Anteil der Sozialwohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ist weitaus geringer als der Anteil dieser Haushalte an allen Haushalten.

Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b:

Durch Einfügung von Absatz 1 Satz 5 wird klargestellt, daß für die Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend sind.

Diese Festlegung des maßgebenden Zeitpunktes fehlt bisher in § 25 II. WoBauG, im Gegensatz zu Bestimmungen für andere Anwendungsfälle, nämlich für

- die Bewilligung des Familienzusatzdarlehens
(grundsätzlich Verhältnisse bei Antragstellung, § 45 Abs. 3 II. WoBauG),
- die Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung
(Zeitpunkt der Antragstellung, § 5 Abs. 1 Satz 3 WoBindG),
- die Erhebung der Fehlbelegerabgabe (1. April vor Beginn des Leistungszeitraums, § 3 Abs. 2 AFWoG).

Dementsprechend soll für die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen der Zeitpunkt der Antragstellung festgelegt werden. Dies stimmt mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts überein, wonach die im Zeitpunkt der Antragstellung geltende Einkommensgrenze zugrunde zu legen und vom Zeitpunkt der Antragstellung aus zu beurteilen ist, welches das "vergangene" Kalenderjahr im Sinne von § 25 Abs. 2 Satz 1 II. WoBauG ist (Urteil vom 14. November 1968, BBauBl. 1970 S. 30). Die ausdrückliche Bestimmung des Zeitpunktes der Antragstellung soll darüber hinaus auch für andere Umstände maßgebend sein, z.B. die Zurechnung von Angehörigen zur Familie und die Eigenschaft als junges Ehepaar (nur bei Antragstellung vor Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung).

Veränderungen, die nach der Antragstellung im Zeitraum bis zur Entscheidung (Bewilligung oder Ablehnung der beantragten öffentlichen Mittel) eintreten, werden nicht berücksichtigt, es sei denn, daß Veränderungen der Einkünfte bereits im Zeitpunkt der Antragstellung sicher zu erwarten sind (Einfügung von Satz 3 in Absatz 2). Damit soll eine gewisse Sicherheit für den Antragsteller geschaffen werden, daß die bei Antragstellung bestehende Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis nicht nachträglich in dem vielleicht mehrere Monate dauernden Zeitraum bis zur Entscheidung entfällt. Diese Sicherheit ist notwendig, weil bereits für die Antragstellung Investitionen notwendig sind, z.B. für Erwerb des Baugrundstücks und Aufstellung der Planung. Dagegen kommt es für die Feststellung der weiteren Förderungsvoraussetzungen, insbesondere nach §§ 33 bis 36 II. WoBauG, auf den Zeitpunkt der Bewilligung an, so daß beispielsweise Verbesserungen, aber auch Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit des Antragstellers zu berücksichtigen sind.

Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe c:

Durch Einfügung von Absatz 2 Satz 3 soll ermöglicht werden, bei der Einkommensprüfung auch künftige Veränderungen zu berücksichtigen, die im Zeitpunkt der Antragstellung mit Sicherheit zu erwarten sind. Damit wird ein gewichtiger Mangel der gegenwärtigen Regelung beseitigt. Änderungen gegenüber dem grundsätzlich maßgebenden vergangenen Kalenderjahr können gegenwärtig nur dann in vollem Umfang beachtet werden, wenn sie mindestens einen Monat vor der Antragstellung eingetreten sind (Jahreseinkommen als das Zwölfwache der Einkünfte des letzten Monats). Dies führt zu unbefriedigenden Ergebnissen, wenn Änderungen der Einkünfte nach der Antragstellung sicher bevorstehen, z.B. Aufnahme einer Berufstätigkeit nach Abschluß von Ausbildung, Wehrdienst oder Mutterschafts- oder Erziehungsurlaub; Beendigung der Erwerbstätigkeit und Rentenbezug; bevorstehende Lohn- oder Gehaltserhöhung. Aufgrund des eingefügten Satzes 3 sollen künftige Veränderungen berücksichtigt werden, jedoch nur unter weiteren Voraussetzungen:

- Nur Veränderungen, die innerhalb von zwölf Monaten eintreten, sollen berücksichtigt werden. Zwar gibt es Veränderungen, die erst später eintreten und bereits bei Antragstellung sicher zu erwarten sind (z.E. Beginn der Rente, Beendigung von Wehrdienst oder Erziehungsurlaub). Da jedoch die gesamte Einkommenssituation geprüft werden soll und bei anderen Umständen die Entwicklung nicht mit ausreichender Sicherheit vorausgesehen werden kann, soll der Zeitraum von berücksichtigungsfähigen Veränderungen auf zwölf Monate begrenzt werden.

- Die Veränderung muß "mit Sicherheit" zu erwarten sein. Bloße Wahrscheinlichkeit reicht nicht aus. Die künftigen Einkünfte sind deshalb jedenfalls dann zugrunde zu legen, wenn sie nach Grund und Höhe betragsmäßig bekannt sind (z.B. durch Vorlage des Rentenbescheides). Wenn die künftig mit Sicherheit zu erwartende Veränderung nur dem Grunde nach feststeht, jedoch noch nicht beziffert ist, soll sie nur dann berücksichtigt werden, wenn offensichtlich ist, daß nach der Veränderung die Einkommensgrenze eingehalten oder überschritten wird. Ist z.B. ein neuer Tarifvertrag abgeschlossen, jedoch der sich danach ergebende Lohn noch nicht gegenüber dem Antragsteller beziffert, sollen die beantragten öffentlichen Mittel bewilligt werden, wenn die Einkommensgrenze auch nach der bevorstehenden Lohnerhöhung offensichtlich eingehalten ist, und andererseits abgelehnt werden, wenn die Einkommensgrenze nach der Lohnerhöhung mit Sicherheit überschritten wird. Ist dagegen eine künftige Einhaltung oder eine Überschreitung der Einkommensgrenze nicht offensichtlich, bleiben im Beispielsfall die künftigen Veränderungen unberücksichtigt, so daß die Bewilligung aufgrund des bisherigen Einkommens zu erteilen ist.

- Soweit es im jeweiligen Anwendungsfall nicht auf die Einkommensgrenze, sondern eine bestimmte Unterschreitung der Einkommensgrenze (z.B. um 20 v.H. beim Vorrang für Minderverdienende nach § 5 Abs. 3 WoBindG) oder auf eine bestimmte Überschreitung (z.B. um 60 v.H. bei Wohnungen des 2. Förderungsweges nach § 88 a Abs. 1 II. WoBauG oder um 20, 35 oder 50 v.H. bei der Erhebung der Fehlbelegerabgabe nach § 1 Abs. 3 AFWoG) ankommt, ist die Regelung entsprechend anzuwenden. Demnach ist maßgebend, ob aufgrund der künftigen Einkommensveränderung der Grenzbetrag der Unter- bzw. oder Überschreitung der Einkommensgrenze offensichtlich eingehalten oder überschritten wird.

"Berücksichtigung" der künftigen Veränderung bedeutet im übrigen, daß als Jahreseinkommen das Zwölffache der Einkünfte eines Monats nach der bevorstehenden Veränderung zugrundegelegt wird.

Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstaben d und e:

Neben der geringen förmlichen Erhöhung der Einkommensgrenze um durchschnittlich 10 v.H. nach Absatz 1 Satz 1 sieht der Gesetzentwurf ferner eine mittelbare Erhöhung der Einkommensgrenze durch Änderung der Methode der Einkommensberechnung vor.

Hierzu werden in Absatz 2 die Nummern 7 bis 10 angefügt und der bisherige Satz 5 neu gefaßt.

Zu Buchstabe d im einzelnen:

Der am Einkommensteuerrecht orientierte Einkommensbegriff des geltenden Rechts soll modifiziert werden, in dem stärker auf das Einkommen abgestellt wird, das für den Haushalt tatsächlich verfügbar ist. Dies ist ein weiterer Schritt zur Annäherung der Einkommensbegriffe des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohngeldgesetzes. Schon nach derzeitigem Recht gelten die Vorschriften des Einkommensteuergesetzes über die Einkunftsermittlung für die Feststellung des Jahreseinkommens nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz nur eingeschränkt. Die weiteren Abweichungen sind geboten, der Katalog der Abweichungen in § 25 Abs. 2 Satz 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes soll erweitert werden.

Zu den einzelnen Einfügungen in Absatz 2, Nummern 7 bis 10, ist folgendes zu bemerken:

Zu Nummer 7:

Sozialleistungen nach den Vorschriften des Sozialgesetzbuches bleiben bei der Einkommensermittlung nach geltendem Recht auch dann anrechnungsfrei, wenn sie ausschließlich zur Deckung des Lebensunterhaltes bestimmt sind. Das gilt z.B. für das Arbeitslosengeld nach dem Arbeitsförderungsgesetz, für die Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz, für das Krankengeld nach dem Fünften Buch des Sozialgesetzbuches.

Da sie dem Haushalt zur Deckung des Lebensunterhaltes tatsächlich zur Verfügung stehen, sollen derartige Sozialleistungen bei der Einkommensermittlung künftig berücksichtigt werden.

Zur Deckung des Lebensunterhaltes bestimmt sind Einnahmen, soweit daraus die Kosten für die Ernährung, Unterkunft (einschließlich Heizung), Kleidung, Körperpflege, Hausrat und persönliche Bedürfnisse zu tragen sind.

Um die zum Teil sehr schwierige Aufteilung umfassender Sozialleistungen in anzurechnende und nicht anzurechnende Teile zu vermeiden, sollen nur Leistungen angerechnet werden, die "ausschließlich" zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmt sind. So wären beispielsweise die Leistungen nach §§ 12 Abs. 4 oder 13 Abs. 4 BAFöG nicht anzurechnen, weil sie nach dem Wortlaut der Bestimmung auch der Deckung des Ausbildungsbedarfs dienen.

Der Katalog der durch die Bestimmung erfaßten Sozialleistungen ist wegen der stetigen Weiterentwicklung des Systems der Sozialleistungen nicht dauerhaft abschließend bestimmbar. Es wird deshalb davon abgesehen, die anzurechnenden Sozialleistungen im Gesetz aufzuführen oder eine Verordnungsermächtigung vorzusehen. Da der Kreis der Sozialleistungen andererseits im Sozialgesetzbuch abschließend bestimmt ist, sind die anzurechnenden Leistungen hinreichend bestimmt. Es genügt daher, um den Vollzug zu erleichtern, die von der Bestimmung erfaßten Sozialleistungen jeweils nach dem Stand der Gesetzgebung durch Verwaltungsvorschrift bekanntzugeben.

Zu Nummer 8:

Die Heraufsetzung des Sparerfreibetrages in § 20 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes führt seit dem 1. Januar 1993 dazu, daß bei der steuerlichen Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen Einnahmen in einer Höhe unberücksichtigt bleiben können, die bei einem Ein-Personen-Haushalt ein Viertel der Einkommensgrenze nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ausmacht. Bei größeren Haushalten ist der Anteil geringer, aber immer noch so hoch, daß er nicht als eine zu vernachlässigende Größe behandelt werden darf.

Zu Nummer 9:

Einkünfte aus Unterhaltsleistungen unterliegen nach § 22 Nr. 1 a des Einkommensteuergesetzes der Einkommensteuer, soweit sie nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes vom Geber abgezogen werden können. Hat der Geber keinen Sonderausgabenabzug beantragt oder hat der Empfänger dem Sonderausgabenabzug nicht zugestimmt, so sind die Unterhaltsleistungen vom Empfänger nicht zu versteuern (§ 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes).

Nach geltendem Recht bleiben derartige Unterhaltsleistungen bei der Einkommensermittlung nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes außer Ansatz. Da derartige Unterhaltsleistungen dem Haushalt jedoch dauerhaft zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, ist ihre Anrechnung bei der Einkommensermittlung geboten.

Zu Nummer 10:

Arbeitslohn, der nach den §§ 40, 40 a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal versteuert worden ist, bleibt nach geltendem Recht bei der für den Arbeitnehmer durchzuführenden Einkommensermittlung nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes außer Ansatz. Da derartige Einnahmen zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, ist ihre Anrechnung geboten.

Zu Buchstabe e im einzelnen:

Nach geltender Rechtslage wird im wesentlichen das Brutto-Einkommen zugrundegelegt, jedoch ist (seit 1985) ein Abzug von 10 v.H. zugelassen, wenn Steuern vom Einkommen entrichtet werden. Andererseits wird die Entrichtung von Beiträgen zur Renten- und Krankenversicherung nicht berücksichtigt. In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist es stets - auch im Hinblick auf den Gleichheitssatz - für verfassungsrechtlich zulässig angesehen worden, daß Sonderausgaben, insbesondere Beiträge zur Sozialversicherung, bei der Einkommensberechnung nicht abgezogen werden. Auch wenn die Berücksichtigung von Sozialversicherungsbeiträgen nicht verfassungsrechtlich geboten ist, ist es jedoch gerechtfertigt, die unterschiedlichen Belastungen durch Steuern und Sozialabgaben stärker zu berücksichtigen.

Nach der vorgeschlagenen Neufassung des § 25 Abs. 2 S. 6 II. WoBauG soll deshalb in einfacher, pauschalierter Weise in Anlehnung an das Wohngeldgesetz zugelassen werden, daß von dem ermittelten Jahreseinkommen jeweils ein Abzug von 10 v.H. bei der Zahlung von

- Steuern vom Einkommen (wie schon gegenwärtig),
- Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung und
- Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Krankenversicherung

statthaft ist. Den Pflichtbeiträgen zu den gesetzlichen Versicherungen sollen die entsprechenden Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen und ähnlichen Einrichtungen gleichgestellt werden. Die diesbezügliche Regelung in § 17 Wohngeldgesetz ist insoweit wörtlich übernommen, um damit auch die Anwendung der Verwaltungsvorschriften und Praxis zu jener Vorschrift im Bereich des Wohnungsbaurechts zu ermöglichen.

Die Zulassung dieser Abzugsbeträge bedeutet, daß an der Einkommensgrenze im wesentlichen das - pauschaliert ermittelte - Netto-Einkommen gemessen wird, während bisher das Brutto-Einkommen maßgebend war.

Beide Änderungsvorschläge zusammen bedeuten - gemessen am Brutto-Einkommen eines Zwei-Personen-Haushalts - eine Erhöhung der Einkommensgrenze um

- rund 22 v.H. bei Rentnern (kein Abzug wegen Steuern, künftig Abzug wegen Beiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung),
- rund 24 v.H. bei Beamten (bisher Abzug wegen Steuern, künftig zusätzlich Abzug wegen privater Krankenversicherung),
- rund 41 v.H. bei Angestellten und Arbeitern (bisher Abzug wegen Steuern, künftig auch Abzüge wegen Beiträge zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung).

Mit den beiden vorgeschlagenen Gesetzesänderungen wird wieder etwa die Hälfte aller Haushalte in den Kreis der im sozialen Wohnungsbau Begünstigten einbezogen. Auch nach dieser Erhöhung sind jedoch beispielsweise ein Polizeibeamter (Polizeihauptwachtmeister nach Besoldungsgruppe A 6) oder eine Krankenschwester (27 Jahre, Vergütungsgruppe KR 8) nicht wohnberechtigt, wenn sie alleinstehend sind, sondern nur, wenn sie verheiratet sind und der Ehepartner nicht über eigenes Einkommen verfügt.

Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe f:

Der Gesetzentwurf sieht ferner vor, die Vermutung in § 25 Abs. 3 II. WoBauG zu streichen, wonach in der Regel ohne besonderen Nachweis die Einkommensgrenze als eingehalten angesehen werden kann, wenn der Wohnungsuchende die Unterhaltskosten für sich und seine Familie "nur" aus Renten deckt. Diese Regelung beruht auf der Annahme, daß ausschließliche Renteneinkommen grundsätzlich die Einkommensgrenze nicht übersteigen. Tatsächlich übersteigt jedoch das Renteneinkommen häufig die Einkommensgrenze, erst recht wenn bei einem Rentnerehepaar beide Teile Renten beziehen. Die Streichung der Vermutung führt auch nicht zu nennenswerten Belastungen bei den Rentnern und den Behörden. Denn der Nachweis des Renteneinkommens ist sehr einfach zu führen. Außerdem ist ohnehin in jedem Falle festzustellen, ob neben der Rente noch weiteres Einkommen erzielt wird.

2. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 87 a II. WoBauG)

Die Vorschrift betrifft steuerbegünstigte und freifinanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes gefördert worden sind und der Preisbindung an die Kostenmiete unterliegen. Sie enthält die bisher fehlende Bestimmung, daß die geförderten Wohnungen und ihre Nutzung zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten sind. Hierzu wird die - datenschutzrechtlich klargestellte - Regelung in § 2 WoBindG für entsprechend anwendbar erklärt (vgl. die Begründung zu I Nr. 2 und II Nr. 8). Die Aufgabe der Erfassung soll derjenigen Stelle obliegen, die das Besetzungsrecht ausübt, soweit nicht der Darlehens- oder Zuschußgeber eine andere Stelle bestimmt. Diese Regelung ist zweckmäßig, da damit derselben Stelle die Ausübung des Besetzungsrechts, die Erfassung der Nutzung der geförderten Wohnungen sowie auch die Erhebung der Fehlbelegerabgabe (§ 11 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen - AFWoG -) obliegen.

3. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 87 b II. WoBauG)

Die Vorschrift betrifft Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes gefördert worden sind, jedoch im Wege der vereinbarten Förderung in entsprechender Anwendung des § 88 d II. WoBauG. Für diese Wohnungen gelten nicht die Regelungen des § 87 a II. WoBauG, also die Vorschriften über die Kostenmiete. Von dieser Regelung soll nunmehr eine Ausnahme insofern bestimmt werden, daß Abs. 4 Satz 2 des § 87 a II. WoBauG anzuwenden sind, also die Ermächtigung zur Erfassung der geförderten Wohnungen (vgl. Art. 2 Nr. 2).

4. Zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 88 II. WoBauG)

Die Vorschrift betrifft Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen aus sog. nicht öffentlichen Mitteln für solche Wohnungsuchende gefördert werden, deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 60 v.H. (früher 40 v.H.) übersteigt (2. Förderungsweg). Für die Förderung derartiger Wohnungen sind in Abs. 1 Satz 4 diejenigen Vorschriften über die Förderung mit öffentlichen Mitteln (1. Förderungsweg) aufgeführt, die entsprechend anzuwenden sind. Diese Aufzählung soll um die entsprechende Anwendbarkeit derjenigen Vorschriften ergänzt werden, die die Tilgung und Verzinsung öffentlicher Baudarlehen regeln. Damit sollen die Regelungen über Tilgung und Verzinsung bei öffentlichen Baudarlehen im 1. Förderungsweg auch für nicht öffentliche Aufwendungsdarlehen im 2. Förderungsweg gelten und in beiden Bereichen übereinstimmen. Demgemäß soll der Vorbehalt einer künftigen Erhöhung der Verzinsung, der für öffentliche Baudarlehen im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten des Volkes vorgeschrieben ist, entsprechend auch auf die künftige Verzinsung von Aufwendungsdarlehen angewendet werden. Ein derartiger allgemein gefaßter Vorbehalt ist besser geeignet, der künftigen Entwicklung Rechnung zu tragen, als die gegenwärtige Praxis, die Höhe der Verzinsung für einen künftigen Zeitraum mehrere Jahrzehnte im voraus genau festzulegen.

5. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 88 a II. WoBauG)

Wie im Allgemeinen Teil der Begründung (I Nr. 1) dargelegt, ist im Rahmen des Steueränderungsgesetzes 1992 - anstelle einer allgemeinen Erhöhung der Einkommensgrenze - die für Wohnungen des 2. Förderungsweges zugelassene Überschreitung der Einkommensgrenze von bisher 40 v.H. auf 60 v.H. erhöht worden. Diese Änderung soll nunmehr wieder rückgängig gemacht werden, wenn die Einkommensgrenze selbst teils förmlich, teils mittelbar deutlich angehoben wird. Hierbei ist gewährleistet, daß Haushalte, die aufgrund der seit dem 1. Januar 1992 geltenden Überschreitung der Einkommensgrenze um 60 v.H. wohnberechtigt sind, auch weiterhin wohnberechtigt bleiben.

Betrachtet man allerdings lediglich die Einkommensgrenze und die zulässige Überschreitung, so macht die vorgeschlagene neue Einkommensgrenze zuzüglich einer Überschreitung um 40 v.H. einen etwas geringeren Betrag aus, als er sich aufgrund der geltenden Einkommensgrenze mit einer Überschreitung um 60 v.H. ergibt. Berücksichtigt man jedoch die vorgeschlagenen Abzugsbeträge für Beiträge zur Renten- und/oder Krankenversicherung, so ist das künftige Brutto-Einkommen bei Überschreitung der Einkommensgrenze um 40 v.H. wesentlich höher, als es sich auf der Grundlage der geltenden Einkommensgrenze zuzüglich Überschreitung um 60 v.H. errechnet. Eine Ausnahme besteht lediglich dann, wenn der Haushalt sowohl bisher als auch künftig einen Abzug von 10 v.H. wegen der Entrichtung von Steuern in Anspruch nehmen kann, jedoch keinen weiteren Abzug wegen der Entrichtung von Beiträgen zur Kranken- oder Rentenversicherung. Dies könnte etwa bei Beamten der Fall sein, die keine private Krankenversicherung abgeschlossen haben. Diese Fallgestaltung dürfte jedoch verhältnismäßig selten sein, so daß die sich hier ergebende geringfügige Verschlechterung gegenüber der bisherigen Rechtslage hingenommen werden kann.

6. Zu Artikel 1 Nr. 6 (§ 88 e II. WoBauG)

Wie im allgemeinen Teil der Begründung (I Nr. 2) dargestellt, gibt es bislang für die im 2. und 3. Förderungsweg nach den §§ 88 bis 88 d II. WoBauG geförderten Wohnungen keine Vorschrift über die Erfassung der geförderten Wohnungen und ihrer Nutzung. Angesichts des hohen Mitteleinsatzes ist es jedoch notwendig, zu überprüfen, ob der Verfügungsberechtigte die auferlegten oder vereinbarten Verpflichtungen bei der Vermietung der geförderten Wohnungen einhält. Mit der neu eingefügten Vorschrift des § 88 e II. WoBauG soll deshalb die bisher fehlende Ermächtigung eingefügt und die entsprechende datenschutzrechtlich klargestellte Regelung in § 2 WoBindG für anwendbar erklärt werden.

7. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 116 II. WoBauG)

Im Westteil von Berlin gelten die Vorschriften des sozialen Wohnungsbaus mit der Maßgabe, daß sich die Einkommensgrenze um 20 v.H. erhöht (§ 116 Nr. 1 II. WoBauG). Diese sogenannte Berlin-Präferenz hatte ihren Grund in der früheren Insel-Lage der Stadt und den in diesen Zusammenhang gewährten Vergünstigungen bei Einkommen und Steuerbelastungen. Diese Situation von Berlin-West hat sich durch die Wiederherstellung der Deutschen Einheit grundlegend gewandelt. Die bisher gewährten Vergünstigungen bei Einkommen und Steuerbelastungen sind auch inzwischen entfallen oder werden in naher Zukunft entfallen. Bei der gegenwärtigen Lage ist es nicht gerechtfertigt, im West- und im Ost-Teil der Stadt unterschiedliche Einkommensgrenzen aufrechtzuerhalten. Deshalb soll die Berlin-Präferenz aufgehoben werden; hierzu ist die Streichung von Nr. 1 des § 116 II. WoBauG erforderlich.

8. **Zu Artikel 2 Nr. 1 (§ 2 WoBindG)**

Wie im allgemeinen Teil der Begründung (I Nr. 2) dargelegt, ist es nach Ansicht des Bundesbeauftragten für den Datenschutz erforderlich, im Gesetz im einzelnen zu bestimmen, welche Daten die zuständige Stelle für die Erfassung und Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen zu erheben und zu verarbeiten hat. Zu den hierfür erforderlichen Änderungen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Zu Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a:

Der bisherige Absatz 1 Satz 1 des § 2 WoBindG wird in den Gesetzentwurf im wesentlichen übernommen. Allerdings soll die bisherige Regelung als gegenstandslos entfallen, wonach die zuständige Stelle nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung die Unterlagen der Wohnungsbehörde zu übernehmen hat. Gegenüber der geltenden Regelung ist ergänzt, daß die zuständige Stelle nicht nur die öffentlich geförderten Wohnungen zu erfassen hat, sondern insbesondere auch deren Nutzung. In dem neugefaßten Satz 2 ist im einzelnen aufgeführt, welche Daten die zuständige Stelle zu erheben und zu verarbeiten hat. Hierbei handelt es sich um eine Aufzählung, die zwar die wesentlichen Umstände erfaßt, jedoch nicht abschließend ist, wie sich aus der Formulierung "insbesondere befugt" ergibt.

In den Buchstaben a) bis e) sind im wesentlichen alle Daten aufgezählt, die sich auf die Wohnung, ihre Art und Eigenschaft, die Dauer der Eigenschaft "öffentlich gefördert" und die Art und Dauer von Belegungsvorbehalten usw. beziehen. In den Buchstaben f) bis h) folgen die Angaben über den Namen des Verfügungsberechtigten und des jeweiligen Nutzers sowie die Grundlage der jeweiligen Wohnungsnutzung und Angaben zur zulässigen Miete.

In Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g) sind außer der Bezeichnung des Mieters und der Grundlage der Wohnungsnutzung auch die Speicherung der Bescheinigung über die einkommensabhängige

Gewährung der Förderung vorgesehen. Dies zielt auf das Förderungssystem einzelner Länder, z.B. Bremen, bei dem nach von vornherein jeweils bestimmten Zeitabständen über eine Weitergewährung von Aufwendungszuschüssen durch Änderung des Bewilligungsbescheides oder neue Bewilligungsbescheide entschieden wird.

Zu Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe b:

Die bisherige Regelung sieht eine Auskunftspflichtung der Bewilligungsstelle und der darlehensverwaltenden Stelle gegenüber der zuständigen Stelle vor, soweit Unterlagen und Auskünfte zur Durchführung des WoBindG benötigt werden. In dem vorgeschlagenen neuen Satz 2 wird umgekehrt eine Auskunftspflichtung der zuständigen Stelle eingeführt, soweit Bewilligungsstelle oder darlehensverwaltende Stelle Unterlagen und Auskünfte benötigen. Auf derartige Auskünfte sind Bewilligungsstelle und darlehensverwaltende Stelle angewiesen, um zu entscheiden, ob Maßnahmen aus etwaigen Verstößen gegen Bewilligungsbescheid oder Darlehensvertrag zu treffen sind, z.B. bei bestimmungswidriger Wohnungsnutzung oder Zweckentfremdung.

Für die Überwachung der Einhaltung der Belegungsbindungen ist es von großer praktischer Bedeutung, daß die Meldebehörden der zuständigen Stelle einen Wechsel des Inhabers einer öffentlich geförderten Wohnung mitteilen und hierzu den Namen des jeweiligen Einwohners in einer öffentlich geförderten Wohnung übermitteln. Eine Verpflichtung oder Befugnis der Meldebehörde zur Erfassung der Einwohner in öffentlich geförderten Wohnungen kann im Rahmen dieses Gesetzes jedoch nicht bestimmt werden, weil dem Bund insoweit eine Gesetzgebungskompetenz nicht zusteht. Nach Art. 75 Nr. 5 Grundgesetz steht dem Bund lediglich das Recht zu, Rahmenvorschriften über das Meldewesen zu erlassen. Diese Gesetzgebungskompetenz hat der Bund auch durch das Melderechtsrahmengesetz ausgenutzt. Weitere Einzelregelungen, wie z.B. die Erfassung der Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung im Melderegister, ist Angelegenheit der Länder. Derartige Regelungen sind auch in

8. Zu Artikel 2 Nr. 1 (§ 2 WoBindG)

Wie im allgemeinen Teil der Begründung (I Nr. 2) dargelegt, ist es nach Ansicht des Bundesbeauftragten für den Datenschutz erforderlich, im Gesetz im einzelnen zu bestimmen, welche Daten die zuständige Stelle für die Erfassung und Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen zu erheben und zu verarbeiten hat. Zu den hierfür erforderlichen Änderungen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Zu Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a:

Der bisherige Absatz 1 Satz 1 des § 2 WoBindG wird in den Gesetzentwurf im wesentlichen übernommen. Allerdings soll die bisherige Regelung als gegenstandslos entfallen, wonach die zuständige Stelle nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung die Unterlagen der Wohnungsbehörde zu übernehmen hat. Gegenüber der geltenden Regelung ist ergänzt, daß die zuständige Stelle nicht nur die öffentlich geförderten Wohnungen zu erfassen hat, sondern insbesondere auch deren Nutzung. In dem neugefaßten Satz 2 ist im einzelnen aufgeführt, welche Daten die zuständige Stelle zu erheben und zu verarbeiten hat. Hierbei handelt es sich um eine Aufzählung, die zwar die wesentlichen Umstände erfaßt, jedoch nicht abschließend ist, wie sich aus der Formulierung "insbesondere befugt" ergibt.

In den Buchstaben a) bis e) sind im wesentlichen alle Daten aufgezählt, die sich auf die Wohnung, ihre Art und Eigenschaft, die Dauer der Eigenschaft "öffentlich gefördert" und die Art und Dauer von Belegungsvorbehalten usw. beziehen. In den Buchstaben f) bis h) folgen die Angaben über den Namen des Verfügungsberechtigten und des jeweiligen Nutzers sowie die Grundlage der jeweiligen Wohnungsnutzung und Angaben zur zulässigen Miete.

In Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g) sind außer der Bezeichnung des Mieters und der Grundlage der Wohnungsnutzung auch die Speicherung der Bescheinigung über die einkommensabhängige

mehreren Landesgesetzen getroffen worden, so z.B. in Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hamburg und Nordrhein-Westfalen. Ergänzend hierzu sind auch in den sogenannten Übermittlungsverordnungen Regelungen enthalten, wonach die Meldebehörden die gespeicherten Daten der zuständigen Stelle übermitteln dürfen. Aufgrund dieser Regelung sieht der Gesetzentwurf lediglich in § 2 Abs. 2 Satz 3 WoBindG die Befugnis der zuständigen Stelle vor, Auskünfte von der Meldebehörde einzuholen, soweit dies zur Durchführung des WoBindG erforderlich ist und sich die erbetenen Angaben aus den Unterlagen der Meldebehörde ergeben. Mit dieser Fassung wird zum Ausdruck gebracht, daß hiermit weder eine Befugnis noch eine Verpflichtung der Meldebehörde geschaffen wird, Angaben über Einwohner in öffentlich geförderten Wohnungen zu erfassen. Die Regelung enthält lediglich einen eingeschränkten Auskunftsanspruch der zuständigen Stelle gegenüber der Meldebehörde, die erbetenen Angaben zu machen, soweit die Meldebehörde aufgrund landesrechtlicher Regelung die Einwohner in öffentlich geförderten Wohnungen erfaßt hat und zur Übermittlung der entsprechenden Daten an die zuständige Stelle berechtigt ist.

Zu Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe c:

- Zu Absatz 4:

Die Regelung über den Auskunftsanspruch gegenüber Behörden, insbesondere Finanzbehörden und Arbeitgeber, ist § 5 Abs. 3 AFWoG nachgebildet. Sie ist allerdings dahin eingeschränkt, daß die Auskünfte nur verlangt werden dürfen, soweit "Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Antragstellers bestehen". Die Regelung soll es der zuständigen Stelle ermöglichen, Auskünfte einzuholen, um etwaige Zweifel an der Richtigkeit der Angaben bei Beantragung der Wohnberechtigungsbescheinigung oder der Benutzungsgenehmigung des Eigentümers auszuräumen.

- Zu Absatz 5:

Die Vorschrift enthält eine klarstellende Regelung, die es der zuständigen Stelle ermöglichen soll, diejenigen Wohnungsuchenden mit den erforderlichen Daten zu erfassen und zu speichern, die für eine Wohnungsversorgung mit Hilfe eines

Benennungs- oder Besetzungsrechts in Frage kommen. Auf eine derartige Regelung könnte verzichtet werden, soweit die Datenschutzgesetze eine Speicherung auch mit einer Einwilligung des Wohnungsuchenden zulassen. Um jedoch gegenüber der Kritik des Bundesbeauftragten für den Datenschutz im einzelnen klarzustellen, welche Angaben zum Vollzug dieses Gesetzes gespeichert werden können, erscheint es zweckmäßig, diese Regelung ausdrücklich in das Gesetz aufzunehmen.

- Zu Absatz 6:

Die hier vorgesehene Befugnis der zuständigen Stelle, Namen und Anschrift der Inhaber öffentlich geförderter Wohnungen der zuständigen Stelle im Sinne des AFWoG zu übermitteln, dient dem Vollzug dieses Gesetzes, das auf die Verwendung der Daten über die Erfassung und Kontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen angelegt ist. Hierbei sind auch die Grundlagen für die Wohnungsnutzung mitzuteilen, da nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 und 5 AFWoG die Leistungspflicht z.B. von der Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b WoBindG oder der Freistellung nach § 7 WoBindG abhängt.

9. Zu Artikel 2 Nr. 2 (§ 5 WoBindG)

Die Regelung enthält lediglich Folgeänderungen aus der Änderung des II. WoBauG.

Nach dem Vorschlag zu § 25 II. WoBauG (Art. 1 Nr. 1) soll Abs. 3 des § 25 II. WoBauG gestrichen werden. Es ist deshalb erforderlich, die Verweisung auf diesen Absatz in § 5 Abs. 1 Satz 4 WoBindG zu streichen.

Nach dem Vorschlag zu § 116 II. WoBauG (Art. 1 Nr. 7) soll die sog. Berlin-Präferenz aufgehoben werden, wonach sich die Einkommensgrenze im Westteil von Berlin um 20 v.H. erhöht. Als Folgeänderung ist die Regelung zu streichen, daß eine Wohnberechtigungsbescheinigung nur in Berlin-West gilt, wenn sie aufgrund dieser Berlin-Präferenz ausgestellt worden ist (§ 5 Abs. 4 Satz 3 WoBindG).

10. Zu Artikel 3 (§§ 14, 51 a, 51 b und 51 g WoBauG Saar)

Das II. WoBauG gilt - mit wenigen, hier nicht interessierenden Ausnahmen - nicht im Saarland (§ 125 a II. WoBauG), vielmehr gilt dort das Wohnungsbaugesetz für das Saarland. Die in Artikel 1 vorgesehenen Änderungen des II. WoBauG werden deshalb als Folgeänderung auch im Wohnungsbaugesetz für das Saarland wörtlich übereinstimmend vorgenommen. Hierzu wird verwiesen

- zu § 14 WoBauG Saar auf § 25 II. WoBauG (vgl. II Nr. 1),
- zu § 51 a WoBauG Saar auf § 88 II. WoBauG (vgl. II Nr. 4),
- zu § 51 b WoBauG Saar auf § 88 a II. WoBauG (vgl. II Nr. 5)
- zu § 51 g WoBauG Saar auf § 88 e II. WoBauG (vgl. II Nr. 6)

11. Zu Artikel 4 (§ 3 Belegungsrechtsgesetz)

Die Vorschrift betrifft die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in den neuen Bundesländern. Diese Wohnungen hat die zuständige Stelle zu erfassen und die diesbezüglichen Unterlagen auf dem laufenden zu halten. Die Ermächtigung in § 3 Belegungsrechtsgesetz entspricht nahezu wörtlich derjenigen in § 2 WoBindG. Zur Präzisierung derjenigen Daten, die zu erheben und zu verarbeiten sind, soll deshalb die entsprechende Regelung in § 2 WoBindG Anwendung finden (vgl. Art. 2 Nr. 8).