

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
BK 252/50

Bonn, den 22. Februar 1950

An den
Herrn Präsidenten des Deutschen Bundestages

In der Anlage übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Ersten Wohnungsbaugesetzes

nebst Begründung mit der Bitte, die Beschlußfassung des Bundestages herbeizuführen.

Der Deutsche Bundesrat hat zur Vorlage gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes in seiner Sitzung vom 10. Februar 1950 nach der Anlage 2 Stellung genommen.

Der Standpunkt der Bundesregierung zur Stellungnahme des Deutschen Bundesrates ist in der Anlage 3 dargelegt.

Dr. Adenauer

Entwurf eines Ersten Wohnungsbaugesetzes

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Teil I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des sozialen Wohnungsbaues als vordringliche Aufgabe zu fördern. Der Wohnungsbau soll unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Arbeitseinsatzes namentlich der Wohnraumbeschaffung für die Heimatvertriebenen und die übrigen Bevölkerungsgruppen dienen, die ihre Wohnungen durch Kriegsfolgen verloren haben.

(2) In Gemeinden mit Kriegszerstörungen soll im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung in erster Linie der Wiederaufbau solcher Wohnungen gefördert werden, die von Kriegssachschäden oder Kriegsfolgeschäden betroffen sind.

§ 2

Die Förderung des Wohnungsbaues gemäß § 1 erfolgt insbesondere:

- a) durch Einsatz öffentlicher Mittel (§§ 3, 12 bis 16),
- b) durch Übernahme von Bürgschaften (§ 5),
- c) durch Steuervergünstigungen (§§ 7 bis 10),
- d) durch Bereitstellung von Bauland (§ 11),
- e) durch Auflockerung der Wohnungszwangswirtschaft (§§ 17 bis 22).

§ 3

(1) Öffentliche Mittel in der Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen oder Zuschüssen sind nur für den sozialen Wohnungsbau nach Maßgabe der §§ 12 bis 16 einzusetzen. Die Länder können aus besonderen Gründen Ausnahmen zulassen.

(2) Öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes sind die für die Förderung des Wohnungsbaues bereitgestellten Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände und der durch Rechtsverordnung der Bundesregierung bestimmten Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts.

(3) Nicht als öffentliche Mittel gelten Wohnungsfürsorgemittel für Verwaltungsangehörige, sowie Zuschüsse und unverzinsliche Darlehen, für die Steuervergünstigungen gemäß § 70 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung vom (BGBl. S.) gewährt werden.

§ 4

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung den Kapitalsammelstellen die Verpflichtung aufzuerlegen, einen be-

stimmten Teil ihrer Mittel, die im Rahmen des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes zur langfristigen Anlage bestimmt und geeignet sind, gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Satzungsbestimmungen für die Finanzierung des Wohnungsbaues einzusetzen.

§ 5

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, Bürgschaften und Gewährleistungen für Darlehensverpflichtungen zur Förderung von Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens und der damit verbundenen städtebaulichen Maßnahmen bis zu einer Höhe von 100 Millionen DM zu übernehmen.

(2) Landesrechtliche Vorschriften über Bürgschaftsübernahmen und Gewährleistungen im Sinne von Absatz 1 bleiben unberührt.

§ 6

(1) Der Einsatz der öffentlichen Mittel (§ 3) und die Übernahme von Bürgschaften (§ 5) sollen mit Maßnahmen verbunden werden, die der Senkung der Baukosten dienen.

(2) Zum Zwecke der Senkung der Baukosten und der Rationalisierung des Bauvorganges wird die Bundesregierung ermächtigt, Rechtsvorschriften zu erlassen über:

- a) einheitliche Durchführung der Bauforschung,
- b) einheitliche Zulassung von Baustoffen und Bauarten,
- c) einheitliche Anwendung von Normen für Bauteile, Baustoffe und Bauarten,
- d) einheitliche Anwendung von Typen für Bauten und Bauteile,
- e) einheitliche Regelung des Verdingungswesens.

§ 7

(1) Werden nach dem 31. Dezember 1949 Wohnungen oder Wohnräume bezugsfertig, die durch Neubau oder durch An- und Ausbau in bestehenden Gebäuden oder durch Wiederaufbau kriegszerstörter oder kriegsbeschädigter Gebäude geschaffen werden und die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) den Vorschriften der §§ 10 und 11 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 (RGBl. I S. 1012) entsprechen, so darf die Grundsteuer auf die Dauer von 20 Jahren nur nach dem Steuermeßbetrag erhoben werden, in dem die neu geschaffenen Wohnungen oder Wohnräume nicht berücksichtigt sind. Beim Wiederaufbau kriegszerstörter oder kriegsbeschädigter Gebäude ist bis zu dem Zeitpunkt, von dem an die Grundsteuer nach Maßgabe der Fortschreibung des Einheitswertes auf den 21. Juni 1948 erhoben wird, die auf Grund von Grundsteuerbilligkeitsrichtlinien wegen Ertragsminderung gesenkte Grundsteuer zu zahlen.

(2) Als begünstigte Wohnungen im Sinne des Absatzes 1 gelten auch Wohnungen, die zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mit benutzt werden, sofern nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient.

(3) Werden auf dem Grundstück teils begünstigte Wohnungen, teils andere Wohnungen oder gewerbliche oder sonstige Räume geschaffen, so wird für den Teil des Grundstücks, der auf die nicht begünstigten Wohnungen und die gewerblichen oder sonstigen Räume entfällt, die volle Grundsteuer erhoben. Dieser Teil des Grundstücks ist bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken nach dem Verhältnis der Jahresrohmieten, bei Geschäftsgrundstücken und bei Einfamilienhäusern nach dem Verhältnis des umbauten Raumes zu ermitteln.

§ 8

- (1) Die Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 beginnt mit dem 1. April des Jahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem das Gebäude, die Wohnung oder der Wohnraum bezugsfertig geworden ist.
- (2) Fallen die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung innerhalb des Zeitraumes, für den diese gilt, ganz oder teilweise weg, so entfällt insoweit die Vergünstigung mit dem Ablauf des Rechnungsjahres, in dem die Voraussetzungen fortgefallen sind.

§ 9

Dem Bauherrn ist auf Antrag schon vor Baubeginn eine Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 zu erteilen. Die Obersten Landesbehörden bestimmen die hierfür zuständige Stelle.

§ 10

Im Land Bayern finden die §§ 7 bis 9 für die Dauer der Geltung des bayerischen Gesetzes über Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau vom keine Anwendung.

§ 11

- (1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben geeignete unbebaute Grundstücke an Bauwillige als Bauland zu Eigentum oder durch Einräumung eines Erbbaurechtes zu angemessenen Preisen zu überlassen.
- (2) Soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist, können die Länder bis zum Inkrafttreten enteignungsrechtlicher Vorschriften des Bundes Enteignungsvorschriften, die nach Artikel 125 des Grundgesetzes Bundesrecht geworden sind, ändern.
- (3) Die Frist zur Erhebung der Klage beim ordentlichen Gericht wegen der Höhe der Entschädigung gemäß Artikel 14 Absatz 3 Satz 4 des Grundgesetzes beträgt bei allen Enteignungsverfahren, die zur Beschaffung von Bauland für den Wohnungsbau durchgeführt werden, einen Monat.

Teil II

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau

§ 12

- (1) Als sozialer Wohnungsbau ist die Errichtung von Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern und Kleinsiedlungen zu fördern, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues ist auch die Errichtung von Ledigenheimen und Ledigenwohnungen, insbesondere für berufstätige alleinstehende Frauen, sowie von Altersheimen zu fördern.
- (2) Als Wohnungen dieser Art gelten Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 32 qm und höchstens 65 qm. Diese Wohnfläche kann bei der Errichtung von Ledigenheimen, Ledigenwohnungen und Altersheimen unterschritten werden. Sie kann überschritten werden, wenn die Wohnung zur Unterbringung einer größeren Familie bestimmt oder beim Wiederaufbau von Wohnungen die Mehrfläche durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist. Die Länder können mit Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau durch Rechts- oder allgemeine

verwaltungsvorschriften weitere Ausnahmen zulassen. Die Wohnfläche darf in keinem Falle die in § 10 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 (RGBl. I S. 1012) angegebenen Grenzen übersteigen; sie ist nach dieser Vorschrift zu berechnen.

(3) Öffentliche Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 sind so einzusetzen, daß unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten einschließlich Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, einer ordnungsmäßigen Abschreibung und der Instandhaltungskosten sozial tragbare Mieten (Lasten) erzielt werden. Die sozial tragbaren Mieten sind dabei unter Berücksichtigung des Einkommens der Bevölkerungsschichten, für welche diese Wohnungen vorgesehen sind, zu bestimmen. Sie sollen nicht höher sein als die ortsüblichen Mieten für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne von § 3 Absatz 1 gefördert und in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes bezugsfertig geworden sind.

(4) Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung Rahmenvorschriften über die Baukostenhöchstsätze, die Berechnung angemessener Bewirtschaftungskosten einschließlich der Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, der Abschreibung und der Instandhaltungskosten und die Miethöhe erlassen. Sie kann insbesondere Richtsätze für die Mieten vorschreiben.

§ 13

(1) Die von der Bundesregierung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues bereitgestellten Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 werden im Benehmen mit den Ländern durch den Bundesminister für Wohnungsbau verteilt. Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung Förderbestimmungen für die Verwendung dieser Mittel, insbesondere über die Größe, Art und Ausstattung der zu fördernden Wohnungen und über die Grundsätze für ihre Finanzierung erlassen oder bei der Zuteilung der Mittel Auflagen erteilen.

(2) Die nach dem 1. Januar 1950 fällig werdenden Zinsen und Tilgungsbeträge aus den Umstellungsgrundschulden (Absatz 3) und die weiteren Mittel, die aus den Soforthilfefonds für Wohnungsbauzwecke bereitgestellt werden, sind gemäß den Vorschriften der §§ 70 bis 72 der Soforthilfegesetze (Absatz 3) im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministern auf die Länder zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zugunsten der Geschädigten im Sinne von § 31 Nummern 1, 2 und 4 der Soforthilfegesetze zu verteilen und zu verwenden. Aus den Mitteln der Umstellungsgrundschulden sind auch Bauvorhaben für die Flüchtlingssiedlung im Sinne des Flüchtlingsiedlungsgesetzes vom 10. August 1949 (WiGBl. S. 231) zu fördern.

(3) Umstellungsgrundschulden im Sinne des Absatzes 2 sind mit Ausnahme der nach Schiffshypotheken entstandenen Grundschulden die durch die folgenden Gesetze begründeten Grundschulden:

Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 (WiGBl. S. 87) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 10. August 1949 (WiGBl. S. 232) sowie die entsprechenden Landesgesetze für Rheinland-Pfalz vom 23. November 1948 (G.VBl. S. 409), für Württemberg-Hohenzollern vom 3. Dezember 1948 (Reg.Bl. 1949 S. 3) und für Baden vom 22. Februar 1949 (G.VBl. S. 81). Vorschriften der Soforthilfegesetze im Sinne des Absatzes 2 sind die Vorschriften des Gesetzes zur Milderung dringender sozialer Notstände — Soforthilfegesetz — vom 8. August 1949 (WiGBl. S. 205) und der Soforthilfegesetze für Rheinland-Pfalz vom 6. September 1949 (G.VBl. S. 457), für Württemberg-Hohenzollern vom 22. Juli 1949 (Reg.Bl. S. 323) und für Baden vom 20. September 1949 (G.VBl. S. 323).

§ 14

Die Rückflüsse (Rückzahlung der Darlehenssumme im ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) aus den Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungsmitteln des Reiches und des Landes Preußen einschließlich des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds gewährt worden sind, sind zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden. Die Rückflüsse aus den durch die Begebung dieser Mittel begründeten Vermögenswerten sind zweckgebunden dauernd zur weiteren Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

§ 15

Soweit die Länder die ihnen zugewiesenen Mittel nach ihren eigenen Förderungsbestimmungen verwenden und verwalten, wird ihre Verpflichtung zur Verzinsung und Tilgung dieser Mittel gegenüber dem Bund nach den ihnen auferlegten Bedingungen nicht berührt.

§ 16

(1) Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel und der Übernahme von Bürgschaften für den sozialen Wohnungsbau sind diejenigen Bauvorhaben zu bevorzugen, die bei gleicher siedlungspolitischer, sozialpolitischer und volkswirtschaftlicher Dringlichkeit und bei gleichem wohnungswirtschaftlichem Wert die niedrigsten Baukosten aufweisen.

(2) Dabei sind Organe der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden und Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen und sonstige private Bauherren in gleicher Weise zu berücksichtigen, sofern sie die erforderliche Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit besitzen und die Gewähr dafür bieten, daß die geförderten Wohnungen dauernd nach den Grundsätzen des § 12 Absatz 3 verwaltet werden. Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts, sowie wirtschaftliche Unternehmen sollen sich in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Organes der staatlichen Wohnungspolitik bedienen.

§ 17

(1) Bei der Vergebung von Wohnungen oder Wohnräumen, die durch den Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 gefördert und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, steht dem Verfügungsberechtigten das Recht zu, aus einer Vorschlagsliste der Wohnungsbehörde, die mindestens 5 Wohnungssuchende für jede Wohnung enthalten muß, innerhalb einer von der Wohnungsbehörde zu bestimmenden angemessenen Frist Mieter auszuwählen.

(2) Dem Bauherrn ist für den Eigenbedarf auf Antrag die von ihm ausgewählte Wohnung zuzuteilen. Das gleiche gilt für Wohnungssuchende, die zu der Finanzierung einer Wohnung selbst oder durch Dritte maßgeblich beigetragen haben. Dem Bauherrn und den Wohnungssuchenden ist dabei mindestens ein Raum mehr zuzubilligen, als ihnen nach ihren persönlichen, familiären oder beruflichen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der Wohndichte der Gemeinde üblicherweise zustehen würde.

(3) Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften über die Vergebung dieser Wohnungen, insbesondere die Ausgestaltung der Vorschlagsliste und das Verfahren der Mieterauswahl sowie den Umfang des maßgeblichen Beitrages zur Finanzierung und das Zuteilungsverfahren nach Absatz 2 zu erlassen. Soweit der Bundesminister für Wohnungsbau von dieser Befugnis keinen Gebrauch macht, können die Länder Vorschriften dieser Art erlassen.

Teil III

Frei finanziert Wohnungsbau

§ 18

(1) Frei finanzierte Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, sind nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes von der Erfassung und Zuteilung durch die Wohnungsbehörden freigestellt.

(2) Frei finanziert sind Wohnungen und Wohnräume, die ohne Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 durch Neubau, durch An- und Ausbau in bestehenden Gebäuden oder durch Wiederaufbau kriegszerstörter oder kriegsbeschädigter Gebäude geschaffen sind.

§ 19

Vermieter, die eine angemessene anderweitige Unterbringung ihrer Mieter dadurch ermöglichen, daß sie Wohnraum im Sinne des § 18 neu erstellen oder zu der Finanzierung solchen Wohnraumes selbst oder durch Dritte maßgeblich beitragen, haben Anspruch auf Zuteilung der dadurch frei gewordenen Räume. Der Bundesminister für Wohnungsbau kann durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften darüber erlassen, in welchen Fällen die Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen, sowie über das Verfahren.

Soweit der Bundesminister für Wohnungsbau von dieser Befugnis keinen Gebrauch macht, können die Länder Vorschriften dieser Art erlassen.

§ 20

Bestehende Vorschriften der Länder, die eine weitergehende Lockerung der Wohnraumbewirtschaftung zur Förderung der Neubautätigkeit enthalten, als sie in den §§ 17 bis 19 vorgeschrieben ist, bleiben unberührt.

§ 21

(1) Auf frei finanzierte Wohnungen im Sinne von § 18 dieses Gesetzes sind die Vorschriften des Mieterschutzgesetzes nicht mehr anzuwenden, soweit sich nicht aus den Absätzen 2 und 3 etwas anderes ergibt.

(2) In das Mieterschutzgesetz wird folgende Vorschrift als § 31a eingefügt:

„§ 31 a

(1) Die Vorschriften der §§ 1 bis 19 und der §§ 24 bis 31 sind vorbehaltlich der Vorschrift des § 52e nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über frei finanzierte Wohnungen und Wohnräume im Sinne des § 18 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom

(2) Absatz 1 gilt nicht

- a) für Mietverhältnisse über frei finanzierte Wohnungen oder Wohnräume, für die Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes gewährt wird,
- b) für Mietverhältnisse, die vor Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes begründet worden sind,
- c) für Mietverhältnisse über Wohnräume, die an Mieter einer unter Mieterschutz stehenden Wohnung im gleichen Gebäude vermietet werden.“

(3) In § 1 Absatz 1 des Mieterschutzgesetzes tritt anstelle des „§ 32“ der Paragraph „§ 31a“.

§ 22

(1) Für frei finanzierte Wohnungen und Wohnräume im Sinne des § 18, für die Grundsteuervergünstigung nach dem § 7 oder bei der Finanzierung Steuerbegünstigungen nach § 7c des Einkommensteuergesetzes in Anspruch genommen werden, darf höchstens die Miete erhoben werden, die zur Deckung der Kosten nach Maßgabe näherer Anordnungen des Bundesministers für Wohnungsbau und des Bundesministers für Wirtschaft gemäß § 1 Nummer 7 der Anordnung über die Preisbildung und Preisüberwachung nach der Währungsreform vom 25. Juni 1948 (WiGBI. S. 61) in der Fassung der Änderung vom 27. Dezember 1948 (VfWMBI. II S. 199) erforderlich ist (Kostenmiete).

(2) Auf frei finanzierte Wohnungen, für welche die in Absatz 1 bezeichneten Steuervergünstigungen nicht in Anspruch genommen werden, finden die Vorschriften über die Preisbildung keine Anwendung (Marktmiete).

Teil IV

Schlußvorschrift

§ 23

Das Gesetz tritt am Tage nach der Verkündigung in Kraft.

Begründung

Zum Entwurf eines Ersten Wohnungsbaugesetzes

Allgemeiner Teil

I. In der Regierungserklärung, die Herr Bundeskanzler Dr. Adenauer am 20. September 1949 vor dem Bundestag abgegeben hat, ist der feste Wille der Bundesregierung betont worden, die Verhältnisse auf dem Wohnungsgebiet, die die soziale und ethische Gesundung und auch die politische Gesundung des deutschen Volkes unmöglich und die auch das Leben der Vertriebenen und Ausgebombten so unendlich schwer machen, mit ganzer Kraft einer Besserung entgegenzuführen.

Wie in dieser Regierungserklärung hervorgehoben wird, ist der Wohnungsbau nicht nur ein staatspolitisches und soziales Problem, sondern ebenso sehr auch eine wirtschaftliche Aufgabe von maßgebender Bedeutung.

a) Durch die äußerst beengten Wohnungsverhältnisse wird die Arbeitsleistung entscheidend herabgedrückt. Dies gilt nicht nur für das physische Arbeitsvermögen, sondern auch für die innere Arbeitsbereitschaft. Die Ziele des wirtschaftlichen Wiederaufbaues Deutschlands werden jedoch ohne eine nachhaltige Steigerung der Arbeitsleistung nicht erreicht werden können. Hierfür ist die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse eine entscheidende Voraussetzung.

b) Trotz der gegenwärtigen Arbeitslosigkeit von 1½ Millionen Menschen gibt es in zahlreichen alten und neuen Schwerpunkten der gewerblich-industriellen Entwicklung Arbeitsplätze, die nur deshalb nicht besetzt werden können, weil die erforderlichen Fachkräfte mit ihren Familien nicht untergebracht werden können. Insbesondere der soziale Wohnungsbau mit öffentlicher Unterstützung soll in erster Linie in diesen Bedarfsgebieten entwickelt werden.

c) Es gibt keinen Bereich der Wirtschaft wie den Wohnungsbau und die übrigen Gebiete der Bautätigkeit, die so vielfältig und nachhaltig auf alle Gebiete des Erwerbslebens ausstrahlen. Eine Intensivierung des Wohnungsbaues sowie die Förderung der übrigen Bautätigkeit sind also der geeignetste Ansatzpunkt, um die Arbeitslosigkeit zu bekämpfen, wie dies auch die Regierungserklärung besonders zum Ausdruck gebracht hat.

II. Die Aufgaben auf dem Gebiete des Wohnungsbaues, vor denen Deutschland steht, sind in ihrer Größe einmalig.

1. Nach dem ersten Weltkrieg hatte Deutschland einen Mangel von etwa 1 Millionen Wohnungen. Dazu kam ein steigender Bedarf infolge von Eheschließungen. Die Weimarer Republik hat, im wesentlichen in den Jahren 1923 bis 1933, 3½ Millionen Wohnungen gebaut und damit den Wohnungsmangel beinahe beseitigt, und das mit einem Aufwand von etwa 30 Milliarden RM, davon etwa 9½ Milliarden RM öffentlicher Mittel.

2. Schon vor dem Beginn des zweiten Weltkrieges bestand in Deutschland wieder ein Wohnungsmangel, da seit Beginn der Aufrüstung die Bautätigkeit mehr und mehr auf die Rüstung und Kriegsführung ausgerichtet worden war. Man kann annehmen, daß bei Kriegsausbruch im Gebiet der heutigen Bundesrepublik die Zahl der Haushaltungen die Zahl der verfügbaren Wohnungen um ½ bis 1 Millionen überstieg. Dieser Zustand hat sich während des Krieges weiter verschlechtert;

der Wohnungsbau ging zurück, während auf der anderen Seite durch die Eheschließungen im Gebiet der Bundesrepublik ein Bedarf von ungefähr einer Millionen Wohnungen sich errechnet. Der dadurch entstandene Wohnungsbedarf blieb freilich während des Krieges zum großen Teil verborgen. Ein Teil des Bedarfs ist auch infolge Kriegstod vieler Männer in Fortfall gekommen. Andererseits tritt seit dem Kriegsende mit der Rückkehr der Männer aus Krieg und Gefangenschaft ein großer Teil dieses Bedarfes in Erscheinung.

3. Durch Luftkrieg und Kampfhandlungen wurden im Gebiet der Bundesrepublik etwa $2\frac{1}{4}$ bis $2\frac{1}{2}$ Millionen Wohnungen vernichtet. Das entspricht etwa einem Viertel der gesamten Bausubstanz.
4. Rund $7\frac{1}{2}$ Millionen Ausgewiesene und Flüchtlinge sind in das Bundesgebiet geströmt. Rechnet man nur auf je vier Ausgewiesene eine bescheidene Wohnung, so ergibt sich allein ein Bedarf von $1\frac{1}{4}$ bis 2 Millionen Wohnungen, um den Heimatvertriebenen einen eigenen Herd und eine dauernde Unterkunft zu geben. Im ganzen ist festzustellen, daß gegenwärtig allein durch die Zerstörungen des Krieges und durch den Zustrom an Ausgewiesenen ein Fehlbestand von mindestens 4 Millionen Wohnungen entstanden ist.
5. In den fünf Jahren seit dem Zusammenbruch hat sich ein weiterer Wohnungsbedarf angestaut.
Für die Zeit von Anfang 1946 bis Ende 1949 kann mit einem Reinzugang an Haushaltungen in der Größenordnung von 1 Million gerechnet werden.
Luftkrieg, Flüchtlingsstrom und die unzureichende Bautätigkeit seit dem Zusammenbruch bei einer hohen Zahl von Eheschließungen und Haushaltsgründungen haben zusammen also einen Wohnungsfehlbestand von rd. $4\frac{1}{2}$ Millionen Wohnungen verursacht.
6. In der Zeit von 1946 bis Ende 1949 dürften kaum mehr als $\frac{1}{2}$ Millionen Wohnungen durch Wiederinstandsetzung, durch Um-, An-, Auf- und Ausbau, durch Wiederaufbau und Neubau gewonnen worden sein, davon im Jahre 1949 etwa 200 000 Wohnungen.
7. Jedes Programm, das auf die vorstehenden Feststellungen des gegenwärtigen Wohnungsfehlbestandes aufbaut, ist noch unvollkommen; denn auch in den kommenden Jahren wird durch Zugang an Haushaltungen laufend ein neuer Wohnungsbedarf entstehen, außerdem ist ständig ein gewisser Bedarf an Ersatzwohnungen für den Abgang durch Baufälligkeit, Brand u. ä. gegeben.

Eingehende Untersuchungen haben ergeben, daß sich die Zahl der Haushaltungen ungefähr parallel mit der Entwicklung der Bevölkerung im Alter von 25 Jahren und darüber entwickelt. Nach vorliegenden amtlichen Vorausberechnungen der Bevölkerung kann erwartet werden, daß die haushaltsbildende Bevölkerung von 1950 bis 1970, also in den nächsten zwei Jahrzehnten um etwa 8 v. H. zunehmen wird. Das bedeutet, daß allein die Zahl der Familienhaushaltungen im gleichen Zeitraum um rd. 1 Millionen von schätzungsweise 12,8 Millionen Anfang 1950 im Bundesgebiet auf 13,8 Millionen um das Jahr 1970 zunehmen wird. Für die beiden kommenden Jahrzehnte ist also mit einem neu entstehenden Wohnungsbedarf allein aus der Bevölkerungsentwicklung und nur für die Familienhaushaltungen in der Größenordnung von 1 Millionen zu rechnen. Der Wohnungsbedarf der Hunderttausende von Einzelpersonen, in Sonderheit der auf Erwerb angewiesenen weiblichen Bevölkerung, die infolge der Kriegsverluste nicht zur Eheschließung kommen kann, ist bei diesen

Überlegungen noch nicht berücksichtigt. Es ergibt sich also, daß unabhängig von dem gegenwärtigen Fehlbestand auf Grund der Bevölkerungsentwicklung und infolge des laufenden Abgangs von Wohnungen von 1950 bis 1970 mindestens noch mit einem zusätzlichen Bedarf von 1,3 Millionen Wohnungen gerechnet werden muß. Zum weitaus überwiegenden Teil wird er bereits bis Mitte des nächsten Jahrzehnts entstanden sein.

Man kommt also zu dem Ergebnis, daß in den beiden nächsten Jahrzehnten mindestens $5\frac{1}{2}$ bis 6 Millionen Wohnungen geschaffen werden müssen, wenn nur der gegenwärtige Wohnungsfehlbestand infolge Kriegszerstörungen, Flüchtlingszustrom und ungedeckt gebliebenem Wohnungsbedarf seit dem Zusammenbruch sowie der laufend neu entstehende Wohnungsbedarf durch Zugang an Haushaltungen und Abgang von Wohnungen gedeckt werden soll.

- III. In den besten Baujahren zwischen den beiden Weltkriegen ist der Rein-Zugang an Wohnungen (durch Neu- und Umbau) im Bundesgebiet nicht über 185 000 Wohnungen je Jahr hinausgegangen. Für das Jahr 1950 hat die Bundesregierung den Bau von mindestens 250 000 Wohnungen vorgesehen. In den kommenden Jahren werden jährlich erheblich mehr Wohnungen errichtet werden müssen, wenn es gelingen soll, mit den anstehenden Bauaufgaben in weniger als 2 Jahrzehnten fertig zu werden.

Welchen Umfang der Wohnungsbau tatsächlich erreichen kann, hängt von verschiedenen Voraussetzungen ab. In erster Linie werden bestimmend sein

- die verfügbaren Arbeitskräfte,
- die vorhandenen Baustoffe,
- das verfügbare Baukapital.

1. Arbeitskräfte

Im Gebiet der Bundesrepublik waren Ende September 1949 nach den Feststellungen der Arbeitsämter im gesamten Bau- und Baunebengewerbe rd. 1,14 Millionen Arbeitnehmer (Arbeiter und Angestellte) beschäftigt, bereits wieder etwa ebenso viel wie Mitte 1938. Hierin sind außer den Selbständigen nicht enthalten die mehreren hunderttausenden Arbeitskräfte in den eisen- und metallverarbeitenden sowie holzverarbeitenden Ausbauhandwerken. An gelernten Bauarbeitern, wiederum ohne Selbständige und ohne die metall- und holzverarbeitende Ausbauhandwerke, waren Ende September 1949 777 000 beschäftigt. Gleichzeitig waren vor dem Ende der Bausaison 1949 (Ende Oktober) trotz der zahlreichen zum Abschluß drängenden Bauarbeiten noch rd. 55 000 gelernte Bauarbeiter ohne Beschäftigung, dazu kamen 43 000 arbeitslose Bauhilfsarbeiter. Diese unbeschäftigten Kräfte verteilen sich freilich zu weitaus überwiegendem Teil auf die am stärksten mit Flüchtlingen belegten Länder Schleswig-Holstein, Bayern und Niedersachsen. Dieser Bestand stellt also eine wichtige Arbeitsreserve dar, freilich unter der entscheidenden Voraussetzung, daß eine völlig freie Beweglichkeit der Arbeitskräfte von den bisherigen Wohngebieten zu den Bedarfsgebieten hin gewährleistet ist. Es ist ferner zu berücksichtigen, daß sich durch Rückkehr aus Kriegsgefangenschaft, Zustrom aus den Ostgebieten und Rückkehr zu normaler Arbeit sich der Bestand an gelernten Bauarbeitern seit Mitte 1948 um rd. 18 v. H. erhöht hat. Daß diese Entwicklung unverändert weiter anhalten kann, ist nicht wahrscheinlich. Es darf aber erwartet werden, daß mit weiterer Verbesserung der ma-

schinellen Ausrüstung der Baubetriebe und der Inangriffnahme größerer rationeller Wohnungsbauprojekte auch die Arbeitsleistung der Bauarbeiter weiterhin zunehmen wird. Es kann also vorausgesetzt werden, daß arbeitsmäßig ein größeres Wohnungsbauvolumen als 250 000 Wohnungen je Jahr bewältigt werden kann, wenn nicht die übrigen Bereiche der Bautätigkeit, insbesondere die Errichtung von Wirtschaftsbauten und von öffentlichen Bauten, sowie deren Unterhaltung eine außergewöhnliche Entwicklung nehmen. Dabei werden auf Seiten des Arbeitseinsatzes Spannungen für den künftigen Wohnungsbau umso eher vermieden werden, je mehr durch neue Bauweisen und neue Bauelemente, durch Typung, Normung und Rationalisierung neben den gelernten Bauarbeitern die ungelernten und angelernten Kräfte einen größeren Teil der Arbeit übernehmen können als bisher. Von dieser Entwicklung wird es auch wesentlich abhängen, inwieweit der Wohnungsbau neben den anderen Bereichen der Bautätigkeit zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit beitragen wird.

2. Baustoffe

Die Baustofferzeugung hat nach dem amtlichen Index der Steine- und Erdenerzeugung im Jahre 1949 erst wieder etwa 85 v. H. des Standes von 1936 und wenig über 75 v. H. von 1938 erreicht. Dabei sind freilich in dem Index u. a. auch die Natursteine mit erfaßt, die als tragender Baustoff des Tiefbaues und Straßenbaues erst ein wesentlich niedrigeres Niveau erreicht haben als die typischen Baustoffe des Hoch- und Wohnungsbaues. Die Zementerzeugung bewegte sich mit einer Ausbringung von rd. 8½ Millionen to im abgelaufenen Jahr etwa auf der Höhe des Jahres 1936. Bei der Erzeugung an Dachziegeln (rd. ¼ Milliarden Stück) war es ähnlich; doch besteht hier ein erhöhter Bedarf. Die Erzeugung an Mauerziegeln hingegen blieb mit über 3½ Milliarden Stück im vergangenen Jahr noch um rd. ¼ unter dem Stand des Jahres 1936.

Für die Versorgung mit Baustoffen sind zweifellos noch erhebliche Reserven gegeben, wenn eine ausreichende Belieferung mit Kohle gewährleistet ist. Die Kapazitäten der wichtigsten Baustoffindustrien waren im Jahre 1936 keineswegs voll beansprucht. Bis auf die Zementindustrie, die etwa $\frac{1}{10}$ ihrer Kapazität einbüßte, sind die Baustoffindustrien von dem Luftkrieg, Demontage und ähnlichem im wesentlichen verschont geblieben. Die Leistungseinbuße durch das teilweise jahrelange Stillliegen in Sonderheit der Ziegelindustrie konnte inzwischen erst zum Teil durch Ersatz- und Ergänzungsinvestitionen wieder ausgeglichen werden. Nur die Erzeugung an Tondachziegeln hat annähernd die Kapazitätsgrenze erreicht. Hier müssen rechtzeitig die notwendigen Ergänzungs- und erforderlichenfalls Erweiterungsinvestitionen durchgeführt werden, sofern nicht ein Ausgleich der Nachfrage durch nach Preis und Qualität gleichwertige Zementdachsteine möglich ist. Darüber hinaus werden auch in der Baustoffversorgung umso weniger Spannungen auftreten, je mehr neue, technisch erprobte und wirtschaftlich konkurrenzfähige Baustoffe und Bauelemente ergänzend neben die bisherigen „alten“ Baustoffe treten. Die notwendige Typung, Normung und Rationalisierung des Bauens wird die Anwendungsmöglichkeiten neuer Baustoffe und Bauelemente wesentlich erleichtern.

3. Baukapital

Der entscheidende Einfluß auf den Umfang des Wohnungsbaues in den kommenden Jahren wird aber aller Voraussicht nach

von der Seite der Wohnungsbaufinanzierung ausgehen. Im Jahre 1949 sind schätzungsweise 200 000 Wohnungen wiederhergestellt, wiederaufgebaut oder neu errichtet worden mit einem Gesamtkapitalaufwand von schätzungsweise 2 Milliarden DM. Hiervon wurde mindestens die Hälfte, rd. 1 Milliarde DM, aus öffentlichen Mitteln (insbesondere Etatmittel der Länder und Gemeinden, Aufkommen aus den Umstellungsgrundschulden und Soforthilfemittel) aufgebracht, schätzungsweise 400 bis 500 Millionen DM von den organisierten Kreditgebern, der Rest überwiegend aus Eigenkapital der Bauherren, Darlehen und Zuschüssen von Arbeitgebern und Mietern, Selbsthilfe u. a. m.

Im Kalenderjahr 1950 ist der Bau von mindestens 250 000 Wohnungen vorgesehen. Der hierfür notwendige Kapitalaufwand von rd. 2,5 Milliarden DM nimmt einen ganz beträchtlichen Teil der deutschen Gesamtinvestitionsrate in Anspruch. Die Mittel für den Wohnungsbau fließen aus folgenden Quellen:

1. Kapitalmarkt	
Sparkassen, private und öffentl.-rechtliche Pfandbriefinstitute, Lebensversicherungen, Bausparkassen	rd. 800 Mill. DM
2. Öffentliche Mittel	
a) ERP-Counterpart-Funds	rd. 250 Mill. DM
b) Mittel der Soforthilfe	rd. 100 Mill. DM
c) Mittel des Lastenausgleichs	
$\frac{9}{10}$ Grundschulden	rd. 300 Mill. DM
d) Haushaltsmittel der Länder und Gemeinden	rd. 400 Mill. DM
3. Restfinanzierung	rd. 500 Mill. DM
	rd. 2 350 Mill. DM

Die Finanzierungslücke gegenüber den erwarteten Gesamtbaukosten von rund 2,5 Milliarden DM besteht nur scheinbar. Abgesehen davon, daß zum Wohnungsbau für Bundesbedienstete (einschl. Bahn und Post) über 60 Mill. DM weitere Etatmittel zur Verfügung stehen werden, wird auch der Kapitalmarkt nach aller Voraussicht seinen mit 800 Mill. DM angenommenen Finanzierungsbeitrag nicht unwesentlich steigern können.

Denn die allgemeine Einkommensteuersenkung dürfte sich zu einem ansehnlichen Teil, insbesondere in verstärktem Pfandbriefabsatz, einer Geschäftserweiterung der Versicherungsgesellschaften und höherer Ersparnisbildung niederschlagen. Zudem wird das Geschäft der Bausparkassen spezielle Impulse aus den zu erwartenden erweiterten Steuervergünstigungen der §§ 7 b und 7 c des Einkommensteuergesetzes erfahren. Nach dem Stand der Vorarbeiten ist anzunehmen, daß die Vergünstigungen aus § 7 b des Einkommensteuergesetzes auch den Aufwendungen zukommen werden, die nach dem 31. Dezember 1949 für Zubauten, Ausbauten oder Umbauten an bestehenden Gebäuden gemacht worden sind, wenn die neu hergestellten Räume zu mehr als 80 v. H. Wohnzwecken dienen. Der Geltungsbereich des § 7 c des Einkommensteuergesetzes soll über Steuerpflichtige, die den Gewinn aufgrund ordnungsmäßiger Buchführung ermitteln, hinaus auch auf sonstige Steuerpflichtige erweitert werden, so daß diese die Möglichkeit erhalten, Zuschüsse zur Förderung des Wohnungsbaues im Jahre der Hingabe als Betriebsausgabe oder Werbungskosten abzusetzen.

Mit 250 Millionen DM aus ERP-Counterpart-Funds ist nur der schon fest zugesagte Anteil des Wohnungsbaues an diesen Mitteln berücksichtigt, die mit rund 115 Millionen DM in der ersten Hälfte des Jahres und mit dem Rest von 135 Millionen DM in

der zweiten Hälfte fließen werden. Es sind Verhandlungen mit dem Ziele eingeleitet, dem Wohnungsbau im Jahre 1950 insgesamt wenigstens 500 Millionen DM aus ERP-Mitteln zuzuführen. Es ist ferner vorgesehen, daß Münzgewinne des Bundes, die im Laufe des Jahres 1950 aus der Scheidemünzenprägung mit wenigstens 300 Millionen DM anfallen, für den Wohnungsbau zweckgebunden werden.

Die Eingänge aus Soforthilfeabgaben und den $\frac{9}{10}$ Umstellungsgrundschulden fließen erwartungsgemäß; sie werden ausschließlich für Geschädigte im Sinne des Soforthilfegesetzes verwendet. Länder und Gemeinden haben im Jahre 1949 zwar eine weit höhere Finanzierungsleistung für den Wohnungsbau aus Etatmitteln erbracht, als für das Jahr 1950 eingesetzt ist; andererseits erscheint der Betrag von 400 Millionen DM im Jahre 1950 ihrer finanziellen Lage angepaßt.

Die Restfinanzierung besteht aus dem Eigenkapital der Bauherren, Darlehen und Zuschüssen von Arbeitgebern und Mietern, Selbsthilfe und anderem mehr. Bei dem eingesetzten Betrag von 500 Mill. DM ist der belebende Einfluß aus allgemeiner Einkommensteuersenkung und aus den erweiterten Steuervergünstigungen des Einkommensteuergesetzes (§ 7 b und c EStG) vorsichtig mitberücksichtigt.

Die Kreditinstitute werden durch ausreichende Maßnahmen des Zentralbanksystems in die Lage gesetzt werden, Darlehenszusagen in der Höhe ihres gesamten Finanzierungsbeitrages schon bei Baubeginn fest zu erteilen.

- IV. Die Vorarbeiten für das Wohnungsbauprogramm 1950 sind innerhalb der Bundesregierung alsbald nach ihrer Errichtung aufgenommen worden, obwohl das Bundesministerium für Wohnungsbau erst aus dem Nichts heraus geschaffen und aufgebaut werden mußte. Bei diesen Vorarbeiten war die Schwierigkeit zu überwinden, daß es innerhalb der bisherigen Verwaltung für das Vereinigte Wirtschaftsgebiet keine Zentralstelle gegeben hatte, die für die Fragen des Wohnungsbaues zuständig gewesen wäre. Die Verantwortung für diese Aufgabe hatte bis zur Errichtung der Bundesrepublik Deutschland ausschließlich bei den Ländern gelegen. Erfreulicherweise hatten sich aber die für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder schon seit längerem zu einer ständigen Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen, an deren wertvolle Vorarbeiten angeknüpft werden konnte.

Das Bundesministerium für Wohnungsbau hat im November 1949 dem Bundeskabinett in einer kurzen Denkschrift die Grundzüge der Wohnungspolitik, wie sie sich aus der gegenwärtigen wirtschaftlichen und sozialen Situation Westdeutschlands und aus der im Bonner Grundgesetz vorgesehenen Aufgabenteilung zwischen Bund und Ländern ergeben, dargelegt. Nach der grundsätzlichen Billigung dieser Grundzüge der Wohnungspolitik durch das Kabinett hat sich der Ausschuß für Wiederaufbau und Wohnungswesen des Bundestages in mehreren Sitzungen mit diesen Grundzügen beschäftigt. Er hat die nachstehende EntschlieÙung angenommen:

„Die Bundesregierung wird ersucht, dem Bundestag so rechtzeitig einen Gesetzentwurf zur Förderung und Ordnung des Wohnungsbaues unter besonderer Bevorzugung des sozialen Wohnungsbaues vorzulegen, daß dieses Gesetz unter Berücksichtigung der finanziellen und technischen Vorarbeiten noch vor Beginn des Baujahres 1950 vom Bundestag verabschiedet werden kann. Dieses Gesetz soll insbesondere enthalten

- a) Richtlinien zur verstärkten Förderung des sozialen Wohnungsbaues unter besonderer Berücksichtigung des Wiederaufbaues zerstörten Wohnraumes mit dem Ziel, jährlich zunächst 250 000 Wohnungen zu erstellen.
- b) Vorschriften zur Sicherstellung fremder und eigener Mittel in Höhe von DM 2,5 Milliarden, die ab 1. April 1950 zur Verfügung stehen müssen.
- c) Grundsätze über die Verwendung der Mittel in den Ländern.
- d) Regelungen, die den Ländern die Erfüllung ihrer Aufgaben auf diesem Gebiet ermöglichen, z. B. bezüglich Beschaffung und Erschließung von Bauland.
- e) Maßnahmen zur Senkung der gesamten Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten.
- f) Richtlinien über die Miethöhe, wobei für öffentlich geförderte Wohnbauten der derzeitige örtliche Neubaumietenstand nicht überschritten werden soll.“

Diese EntschlieÙung ist vom Plenum des Bundestages am 16. Dezember 1949 angenommen worden.

- V. Zweck des vorliegenden Gesetzentwurfs ist es, entsprechend dem in der vorerwähnten EntschlieÙung zum Ausdruck gekommenen Willen des Bundestages diejenigen in den erwähnten „Grundzügen zur Wohnungspolitik“ entwickelten Maßnahmen gesetzlich zu untermauern, die einer solchen gesetzlichen Festlegung und Regelung bedürfen. Es darf dabei freilich nicht übersehen werden, daß der Wohnungsbau ein wirtschaftlich-technischer Vorgang ist, für den durch Gesetz wohl gewisse Voraussetzungen geschaffen oder bestimmte Hindernisse aus dem Weg geräumt werden können, der sich aber infolge seiner außerordentlichen Vielgestaltigkeit der gesetzlichen Regelung im einzelnen weitgehend entzieht. Es ist daher kein Zufall, daß es weder in der Weimarer Republik, noch in den folgenden Jahren bis zum Zusammenbruch ein Reichsgesetz zur Förderung des Wohnungsbaues gegeben hat*) und daß auch die Länder derartige Gesetze nicht erlassen haben. Das hängt mit der schon hervorgehobenen Vielgestaltigkeit im Wohnungsbau zusammen, die ständig im Fluß ist, und bei der außerordentlich viele Faktoren sozialer, wirtschaftlicher, finanzieller und technischer Art zusammenwirken, die eine gesetzliche Festlegung erschweren oder unzweckmäßig erscheinen lassen.

Für ein Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaues ergeben sich aus den schon angedeuteten Gründen natürliche, verhältnismäßig enge Grenzen. Es wäre höchst unzweckmäßig, bei dieser Materie, die in einem ständigen Fluß ist, starre gesetzliche Regelungen zu schaffen, die sich sehr bald als ein Hemmschuh auswirken würden. Das gilt insbesondere im Hinblick darauf, daß die Gegebenheiten und Voraussetzungen in den einzelnen Ländern der Bundesrepublik schon an sich verschieden sind und sich in den Jahren nach dem Zusammenbruch zwangsläufig infolge des Fehlens einer Zentralstelle weiter auseinander entwickelt haben. Ein Eingreifen des Bundesgesetzgebers muß daher vorsichtig und in sorgfältig abgemessener Form erfolgen, um nicht Stockungen und Störungen hervorzurufen. Weiter darf nicht übersehen werden, daß manche Vorgänge, die für das Gelingen des Wohnungsbaues wichtig sind, wie die Bereitstellung von Gegenwertmitteln aus dem ERP-Fonds, im Verwaltungswege erfolgen und keiner besonderen gesetzlichen Regelung bedürfen.

*) Das Reichsgesetz vom 30. 3. 1935 (Reichsgesetzblatt I Seite 469) führt zwar die Bezeichnung „Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaues“, hatte jedoch einen anderen Inhalt, indem es die Ablösung der Gebäude-Entschuldigungssteuer praktisch rückgängig macht.

Die Vielgestaltigkeit der Faktoren, die bei der Durchführung des Wohnungsbauprogrammes von Bedeutung sind, bedingt, daß in dem vorliegenden Gesetzentwurf verschiedene Materie zusammengefaßt sind. Darunter sind auch solche, die bei strenger Anwendung der Regeln, die gesetzestechnisch beachtet zu werden pflegen, in anderen Zusammenhängen ihren gesetzlichen Niederschlag finden könnten. Das gilt beispielsweise für die Grundsteuerbefreiung, die als besondere Novelle zum Grundsteuergesetz gebracht werden könnte, für die Ermächtigung zum Erlaß von Kapitalanlagevorschriften, sowie für die Auflockerung des Mieterschutzes und für andere Bestimmungen. Es erscheint aber der Bundesregierung politisch richtig und praktisch zweckmäßig, alle Vorschriften, die im Augenblick zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaues gesetzlich zu treffen sind, in einem Gesetz zusammenzufassen.

Für die Überschrift des Gesetzes wird bewußt die Fassung „Erstes Wohnungsbaugesetz“ vorgeschlagen. Durch die Bezeichnung „Erstes“ Wohnungsbaugesetz soll zum Ausdruck gebracht werden, daß es sich nur um eine vorläufige Regelung handelt, die in erster Linie für das Wohnungsbauprogramm 1950 gedacht ist und die zu gegebener Zeit durch ein umfassenderes „Zweites Wohnungsbaugesetz“, das dann für mehrere Jahre Geltung haben soll, abgelöst werden soll. Es ist von mehreren Seiten vorgeschlagen worden, schon in dem vorliegenden Gesetzentwurf ein mehrjähriges Wohnungsbauprogramm festzulegen und die Voraussetzungen dafür zu schaffen. So beachtlich die Gesichtspunkte für diesen Vorschlag angesehen werden können, so sind doch die dagegen sprechenden Überlegungen ausschlaggebend. Die Erfahrung lehrt, daß Gesetze, die aus Zeitmangel oder anderen Gründen nicht bis ins Letzte durchdacht und vorbereitet werden können, oder die Verhältnisse regeln wollen, die sich im einzelnen noch nicht klar übersehen lassen, in der Praxis sehr bald erhebliche Mängel zeigen und schnell abgeändert werden müssen; unter Umständen wirken sie sogar wie ein schwerer Hemmschuh und stiften mehr Schaden als Nutzen. Dazu kommt, daß die Bundesregierung erst zu kurze Zeit besteht, als daß sie schon die tatsächlichen Gegebenheiten und die rechtlichen und verwaltungsmäßigen Regelungen, wie sie sich in den 11 Ländern entwickelt haben, bis in alle Einzelheiten überblicken könnte. Unter diesen Umständen beschränkt sich der vorliegende Entwurf bewußt darauf, diejenigen Punkte zu regeln, die für das Bauprogramm 1950 von Bedeutung und die gleichzeitig für eine gesetzliche Regelung reif sind.

- VI. Der Wohnungsbau in den vergangenen drei Jahrzehnten ist zu überwiegendem Teil mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln durchgeführt worden. Der Grund hierfür war, daß wegen der Höhe des Kapitalzinses einerseits, der hohen Baukosten andererseits, die „marktmäßige“ Miete so hoch gewesen wäre, daß sie von den breiten Schichten des Volkes nicht hätte getragen werden können. Durch den Mietpreisstop im Jahre 1936 — die Mieten der Altbauwohnungen aus der Zeit vor 1914 waren bereits mit Ende des ersten Weltkrieges festgelegt worden — ist das gesamte Mietpreisgefüge erstarrt. Die wachsende Unterversorgung mit Wohnungen verhinderte, daß auch die bestehenden Bestimmungen über den Mieterschutz und die Zwangsbewirtschaftung des Wohnraumes bisher gelockert werden konnten.

Dies kann aber kein Dauerzustand sein. Es muß das Ziel sein, auch im Bereich der Wohnungswirtschaft die Grundsätze der sozialen Marktwirtschaft allmählich zur Geltung zu bringen, und wieder natürliche Anreize für die Bauherren und das langfristige Kapital zu schaffen, in den Wohnungsbau hineinzugehen.

Der Entwurf bezieht sich daher auf den gesamten Wohnungsbau und will für diesen die erforderlichen Voraussetzungen und Erleichterungen schaffen. Er beschränkt sich also nicht auf den Teil des Wohnungsbaues, für den die Bezeichnung „sozialer Wohnungsbau“ eingebürgert ist. Da aber der soziale Wohnungsbau das Kernstück des Wohnungsbauprogrammes bildet und in jeder Weise im Vordergrund stehen muß, ist dem öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ein besonderer Abschnitt des Gesetzes gewidmet. Dieser enthält auch eine Legalinterpretation des Begriffs „sozialer Wohnungsbau“. Das Erste Wohnungsbaugesetz nimmt also eine Zweiteilung des Wohnungsbaues vor in

- a) den freifinanzierten Wohnungsbau und
- b) den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

Der frei finanzierte Wohnungsbau ohne unmittelbaren Einsatz öffentlicher Mittel, nur durch Steuervergünstigungen angeregt, soll nicht mehr der Erfassung und Zuteilung durch die Wohnungsbehörden unterliegen. Auf ihn finden auch die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes keine Anwendung mehr. Nur die Miete ist auf die Kostenmiete begrenzt, die erforderlich ist, um die notwendigen Zins- und Tilgungslasten sowie sämtliche Bewirtschaftungskosten zu decken. Für den völlig frei finanzierten Wohnungsbau, der auch keine steuerlichen Vergünstigungen in Anspruch nimmt, sollen auch sämtliche Beschränkungen hinsichtlich der Preisbildung entfallen. Es kann angenommen werden, daß auf diese Weise wertvolle Anregungen auf die Privatinitiative im Wohnungsbau ausgehen.

Unabhängig hiervon bleibt die Tatsache, daß das Wohnungsproblem für die breiten Schichten der Bevölkerung mit nur geringem Einkommen auf diesem Wege nicht gelöst werden kann, sondern bis auf weiteres nur durch Bereitstellung niedrig verzinslicher oder zinsloser Darlehen oder Zuschüsse. Der Zins für erststellige Hypotheken liegt z. Zt. bei 6—7% p. a., die Baukosten bei etwa dem 1,8-fachen von 1936 und dem 2,5-fachen von 1913. Wie weit gegenwärtig noch die „Kostenmiete“ von der sozial tragbaren Miete für die breiten Schichten des Volkes abweicht, geht aus folgenden Feststellungen hervor:

Rechnet man eine Reihe von Beispielen mit angenommenen Gesamtkosten je Wohnung von 6—12 000,00 DM unter Zugrundelegung eines Kapitalzinses von 4—7% durch, so ergibt sich, daß eine noch als tragbar zu bezeichnende Kostenmiete von rund 50,00 DM bei einer Wohnfläche von etwa 50 qm ohne verbilligenden Einsatz öffentlicher Mittel nur dann erreicht wird, wenn die Gesamtkosten bei DM 6000,00 und der Durchschnittszins für die Hypotheken bei 4% liegen. Es klafft also noch eine beträchtliche Spanne zwischen der sozial tragbaren Miete und der Kostenmiete. Solange diese Spanne besteht, wird für den Bereich des sozialen Wohnungsbaues mit dem Einsatz öffentlicher Mittel gerechnet werden müssen. Es muß angestrebt werden, diese Spanne durch ein ständiges Bemühen um eine nachhaltige Senkung der effektiven Baukosten, um einen volkswirtschaftlich vertretbaren niedrigen Kapitalzins und um eine Einsparung bei den Nebenkosten des Wohnens soweit und sobald als möglich zu vermindern.

Die verfassungsmäßige Zuständigkeit des Bundes zur Regelung dieser Materien, die in dem Entwurf enthalten sind, ergibt sich aus den Artikeln 72, 74 Ziffer 18 und 105 des Grundgesetzes.

Besonderer Teil

Zu § 1:

Seit dem Zusammenbruch haben die Länder den Wohnungsbau, insbesondere den sozialen Wohnungsbau, auf Grund von Verwaltungsvorschriften gefördert, gesetzliche Festlegungen bestanden im allgemeinen nicht. § 1 macht nunmehr die Förderung des Wohnungsbaues zu einer gesetzlichen Pflicht des Bundes, der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände). Das bedeutet insbesondere für den Bund und die Länder, daß sie für den sozialen Wohnungsbau, der innerhalb der Gesamtförderung des Wohnungsbaues den Vorrang haben soll, nach ihrer Leistungsfähigkeit öffentliche Mittel zur Verfügung zu stellen haben, um zu tragbaren Mieten im sozialen Wohnungsbau zu kommen (§§ 3, 12 Absatz 3). Der Beitrag der Gemeinden besteht u. a. in dem Ausfall an Grundsteuer gemäß den §§ 7 bis 10 und in der besonders die Gemeinden angehenden Verpflichtung, Bauland gemäß § 12 zur Verfügung zu stellen.

Die Vorschrift, daß der Wohnungsbau insbesondere der Wohnraumbeschaffung für Heimatvertriebene und die übrigen Bevölkerungsgruppen, die ihre Wohnung durch Kriegsfolgen verloren haben, dienen soll, wendet sich sowohl an die Stellen, welche die öffentlichen Mittel für den Wohnungsbau bewilligen, als auch an die Wohnungsbehörden und legt ihnen die Verpflichtung auf, dafür zu sorgen, daß die Neubauten, soweit sie im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues erstellt werden, bevorzugt diesen Personenkreisen zugewiesen werden. Die Verpflichtung nach Absatz 2 bedeutet insbesondere, daß Gemeinden mit Kriegszerstörungen die ihnen zugeteilten öffentlichen Mittel in erster Linie zum Wiederaufbau verwenden sollen. Der Vorrang des Wiederaufbaues ist deshalb erwünscht, weil hier die Erschließungseinrichtungen (Straßen, Versorgungsanlagen, Kanalisation usw.) im allgemeinen noch verwendbar sind, während bei einer Bebauung der Stadtrandgebiete diese Einrichtungen in der Regel erst geschaffen werden müßten und dadurch das Bauen verteuert werden würde.

Zu § 2:

Die hier aufgezählten einzelnen Förderungsmaßnahmen beziehen sich mit Ausnahme der Vorschrift über den Einsatz öffentlicher Mittel (§ 3) nicht nur auf den sozialen Wohnungsbau, sondern auch auf den frei finanzierten Wohnungsbau. Inwieweit auch beim frei finanzierten Wohnungsbau für die einzelnen Förderungsmaßnahmen Begrenzungen nach Wohnungsgröße, Miete usw. vorgesehen sind, ergibt sich jeweils aus den einzelnen Verweisungsvorschriften.

Zu § 3:

Diese Vorschrift betrifft einmal Bundeshaushaltsmittel, die etwa für den Wohnungsbau in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen zur Verfügung gestellt werden, sowie die dem Bund zustehenden Rückflüsse aus den Umstellungsgrundschulden. Nicht betroffen von dieser Vorschrift werden die Wohnungsfürsorgemittel der Reichsbahn und Reichspost für den Bau von Wohnungen für ihre Verwaltungsangehörigen sowie Bundesmittel für den Bau von Wohnungen für Bundesbedienstete überhaupt. Insoweit gelten die Vorschriften für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau also nicht.

§ 3 bezieht sich weiter auf die Haushaltsmittel der Länder für den Wohnungsbau und auch auf etwaige Mittel der Gemeinden und Gemeindeverbände, die für diesen Zweck bereitgestellt werden. Hier gelten sinngemäß die vorstehenden Ausführungen für die Bundesmittel.

Die von Körperschaften des öffentlichen Rechts für die Förderung des Wohnungsbaues bereitgestellten Mittel können nur zum Teil als öffentliche Mittel angesehen werden. Im einzelnen bedarf es noch einer genauen Untersuchung, für welche öffentlich-rechtlichen Körperschaften die Vorschrift des § 3 anwendbar ist. Aus diesem Grunde ist die Bestimmung der einzelnen öffentlich-rechtlichen Körperschaften einer besonderen Durchführungsverordnung vorbehalten geblieben.

Lediglich im Interesse der Rechtsklarheit ist in Absatz 3 ausdrücklich festgelegt worden, daß Steuervergünstigungen gemäß § 7 c des Einkommensteuergesetzes nicht als öffentliche Mittel gelten, da hier nur die Steuerschuld ermäßigt wird, aber nicht unmittelbar Mittel der öffentlichen Hand für den Wohnungsbau gewährt werden.

Zu § 4:

Die Ermächtigung zu Kapitalanlagevorschriften umfaßt das Recht, den Kapitalsammelstellen die Anlage eines bestimmten Prozentsatzes ihrer langfristigen Anlagemittel für den Wohnungsbau vorzuschreiben. Es ist jedoch beabsichtigt, die Anlage dieser Mittel durch Verhandlungen mit den Kapitalsammelstellen sicherzustellen.

Zu § 5:

Die Länder haben im allgemeinen bereits von sich aus gesetzliche Grundlagen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungsbaues geschaffen. In erster Linie ist also die Übernahme von Bürgschaften Angelegenheit der Länder. Es ist aber möglich, daß auch Bundesbürgschaften für besondere Aufgaben erforderlich werden, wenn die Übernahme einer Landesbürgschaft nicht ausreicht oder nicht geeignet ist.

Die rechtliche Form der Bundesbürgschaft ist im Gesetz nicht festgelegt, sondern der näheren Regelung in den Durchführungsvorschriften vorbehalten worden. Soweit die Bundesbürgschaft der Verstärkung von Landesbürgschaften dienen soll, kommt insbesondere eine Nachbürgschaft des Bundes, bei der der Bund dem Gläubiger dafür einzustehen hat, daß das verbürgende Land seine Verpflichtungen erfüllt, oder eine Mitbürgschaft des Bundes und des beteiligten Landes im Sinne von § 769 BGB. in Betracht.

Mit Rücksicht auf Artikel 118 GG mußte der Gesamtumfang der Verpflichtungen, für die der Bund die Bürgschaft übernehmen kann, in dem Gesetz bestimmt werden.

Zu § 6:

In dieser Vorschrift kommt eines der Hauptziele der künftigen Wohnungsbaupolitik, die Baukostensenkung, zum Ausdruck. Diese muß in erster Linie durch technische Fortschritte erreicht werden. Aus diesem Grunde ist der Bundesregierung in Absatz 2 die Ermächtigung zum Erlaß von bautechnischen Bestimmungen gegeben worden, mit denen diese Tendenzen gefördert werden sollen. Die Worte „einheitlich“ in den einzelnen Ziffern sollen zum Ausdruck bringen, daß eine Regelung nur erfolgen soll, soweit für eine wirksame Senkung der Baukosten eine landesrechtliche Regelung nicht ausreicht, sondern sie für das gesamte Bundesgebiet getroffen werden muß. Es war bisher beispielsweise eine wesentliche Erschwerung für diese Bestrebungen, daß etwa eine bestimmte Bauart, die in einem einzelnen Land eingehend geprüft worden war, nur für dieses Land zugelassen werden konnte und dann in jedem der übrigen 10 Länder der Bundesrepublik ein weiteres Zulassungsverfahren erforderlich war. Bestimmte Normen, wie beispielsweise DIN-Formen, haben überhaupt nur einen Sinn, wenn sie für das gesamte Bundesgebiet einheitlich in Kraft gesetzt werden. Bei der einheitlichen Durch-

führung der Bauforschung ist an Regelungen zu denken, die ein Zusammenwirken der bisher auf Länderebene bestehenden Forschungseinrichtungen zum Ziele haben.

Zu § 7:

Grundsteuervergünstigungen sind für die Höhe der Lasten und Mieten von entscheidender Bedeutung. Wenn sich auch feste Sätze für die Höhe der Grundsteuer nicht angeben lassen, da die Hebesätze von den Gemeinden festgelegt werden und sehr unterschiedlich sind, so kann man doch davon ausgehen, daß die Grundsteuer bei Wohnungsneubauten 12 bis 16 %, teilweise bis 20%, der Miete beansprucht. Da der für die Verzinsung und Tilgung der Baudarlehen verbleibende Teil des Mietertrages durch die Grundsteuerbelastung entsprechend verringert wird, müßten im sozialen Wohnungsbau entsprechend höhere zinsverbilligte Darlehen von der öffentlichen Hand gewährt werden, um zu der sozial tragbaren Miete zu gelangen. Im frei finanzierten Wohnungsbau würden sich entsprechend höhere Kostenmieten ergeben.

In dieser Erkenntnis sind auch bereits früher vom Reiche weitgehende Erleichterungen auf dem Gebiete der Grundsteuer vorgeschrieben worden. So galt nach der Notverordnung vom 1. Dezember 1930 (RGBl. I S. 517 IV. Teil, Kap. I Abschn. III § 14) für alle Wohngebäude, die in der Zeit vom 1. April 1931 bis zum 31. März 1934 bezugsfertig wurden, bis zum Ende 1938 eine Befreiung von der Grundsteuer der Länder und Gemeinden. Diese Bestimmungen galten für alle Wohnungsneubauten ohne Begrenzung nach Art und Größe.

Diese Regelung wurde später eingeschränkt durch das Zweite Gesetz zur Verminderung der Arbeitslosigkeit vom 21. September 1933 (RGBl. I S. 631) und die dazu ergangene Durchführungsverordnung des Reichsfinanzministers vom 26. Oktober 1933 (RGBl. I S. 773). Nach diesen Bestimmungen wurden nur noch Kleinwohnungen (Geschoßwohnungen mit einer nutzbaren Wohnfläche von höchstens 75 qm, sowie Eigenheime mit höchstens 150 qm nutzbarer Wohnfläche) steuerlich begünstigt. Ferner wurde die gemeindliche Grundsteuer nur noch zur Hälfte erlassen. Es folgten dann die sogenannten „Grundsteuerbeihilfen für Arbeiterwohnstätten“ nach Maßgabe des § 29 des Reichsgrundsteuergesetzes vom 1. Dezember 1936 (RGBl. I S. 986). Dessen ursprünglich beschränkte Geltungsdauer wurde wiederholt verlängert, letztmalig am 13. Mai 1944 (RGBl. I S. 119) für die bis zum 31. März 1945 bezugsfertig werdenden Arbeiterwohnstätten.

Mit dem Zusammenbruch hörten die Zahlungen der Grundsteuerbeihilfen durch das Reich auf. Einzelne Länder haben die bereits bewilligten Grundsteuerbeihilfen auch noch über diesen Zeitpunkt hinaus aus Landesmitteln weitergewährt. Im übrigen ist jedoch für die nach dem Zusammenbruch errichteten Wohngebäude im allgemeinen wieder die Pflicht zur Grundsteuerzahlung eingetreten. Jedoch hat der Bayerische Landtag kürzlich ein Gesetz verabschiedet, das für den Kleinwohnungsbau neben anderen Erleichterungen auch eine Grundsteuerbefreiung auf die Dauer von 10 Jahren vorsieht. Im Rahmen des vorliegenden Wohnungsbaugesetzes erschien es zweckmäßig, eine Grundsteuervergünstigung für das gesamte Bundesgebiet einzuführen. Hierzu waren zunächst folgende grundsätzliche Fragen zu prüfen:

- a) Ist den Gemeinden der Einnahmeausfall zuzumuten, der ihnen durch Grundsteuervergünstigungen entsteht? Hierzu ist darauf hinzuweisen, daß gerade die Gemeinden am meisten unter der Wohnungsnot zu leiden haben, und daß sie gemäß § 1 verpflichtet sind, an der Schaffung von Wohnraum nach Kräften mitzuwirken. Der Ausfall an Steuern, der ihnen dadurch auf der einen

Seite entsteht, wird auf der anderen Seite durch erhöhte Gewerbe- und sonstige Gemeindesteuern, die von den Inhabern der neuerstellten Wohnungen gezahlt werden, weitgehend ausgeglichen. Im übrigen ist nach der bundesgesetzlichen Regelung keine volle Grundsteuerbefreiung, wie in Bayern, sondern lediglich eine Grundsteuervergünstigung dergestalt vorgesehen, daß die bisherige Grundsteuer weiter zu zahlen ist. Den Gemeinden entgeht also lediglich der Grundsteuermehrbetrag, der für das Grundstück nach Maßgabe der darauf errichteten Wohnungsneubauten zu zahlen wäre.

- b) Soll für die Steuervergünstigung die Art des Objektes oder die Person des Bauträgers ausschlaggebend sein? Das Gesetz geht nach seinem § 16 von dem Grundsatz des „gleichen Starts für alle“ aus. Es sollen nach den Gesichtspunkten des freien Wettbewerbes gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen und sonstige private Bauherren berücksichtigt werden, sofern das Bauvorhaben als solches förderungswürdig ist. Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte ist die Grundsteuervergünstigung allein auf die Art des Objektes abgestellt worden.
- c) Es war zu prüfen, ob die Grundsteuervergünstigung nur für diejenigen Wohnungsbauten gewährt werden sollte, die nach den im Bundesgebiet oder in den einzelnen Ländern geltenden Förderungsbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Das Gesetz ist über diesen Rahmen im Hinblick darauf hinausgegangen, daß Steuervergünstigungen deshalb großzügiger als Beihilfen aus öffentlichen Mitteln gewährt werden können, um auf diese Weise der Vielgestaltigkeit der Verhältnisse besser Rechnung zu tragen. Besonders die frei finanzierten Wohnungen — soweit sie sich im Rahmen des § 10 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 (RGBl. I S. 1012) halten — sollen in den Genuß der Grundsteuervergünstigung kommen, damit sich für diese Wohnungen eine wirtschaftlich tragbare Miete (Kostenmiete — § 22 Absatz 1) ergibt.

Um einen allzu erheblichen Steuerausfall der Gemeinden zu vermeiden, sieht das Gesetz keine völlige Befreiung von der Grundsteuer vor, sondern es darf die Grundsteuer auf die Dauer von 20 Jahren nur nach einem Steuermeßbetrag erhoben werden, in dem die neu geschaffenen Wohnungen oder Wohnräume nicht berücksichtigt sind. Dadurch wird erreicht, daß der Steuerpflichtige stets nur die Grundsteuer zu zahlen hat, die auf den nicht steuerbegünstigten Teil des Grundstücks entfällt. Der festgelegte Zeitraum von 20 Jahren ist zu einer richtigen Kalkulation der Bewirtschaftungskosten notwendig; denn erst nach Ablauf dieses Zeitraumes wird eine so weitgehende Tilgung der für den Wohnungsbau verwendeten Mittel durchgeführt sein, daß dann die Grundsteuer in die Bewirtschaftungskosten ohne Mieterhöhung, gegebenenfalls mittels einer entsprechenden Umschließung der Hypotheken aufgenommen werden kann.

Als „bezugsfertig“ ist nach der Praxis der Finanzbehörden ein Gebäude im steuerlichen Sinne dann anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern zugemutet werden kann, das Haus zu beziehen. Dieser Zeitpunkt ist nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Auf eine Gebrauchsabnahme der Bauaufsichtsbehörde kommt es nicht an (zu vergleichen Urteil des Reichsfinanzhofes vom 9. Mai 1933, RStBl. S. 866).

Steuerbegünstigt sollen Wohnungen und Wohnräume sein, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Mietwert) den Bestimmungen der §§ 10, 11 der Durchführungsverordnung zum Gemeinnützigkeitsgesetz entsprechen. Diese Regelung geht aus den weiter oben angeführten Gründen bewußt über den Rahmen des sozialen Wohnungs-

baues, der mit öffentlichen Mitteln gefördert werden kann, etwas hinaus (§ 12 des Gesetzes).

Die Grundsteuervergünstigungen gelten auch, wenn es sich um den Wiederaufbau kriegszerstörter oder kriegsbeschädigter Gebäude handelt, vorausgesetzt, daß die geschaffenen Wohnungen oder Wohnräume den Vorschriften in § 7 Absatz 1 des Gesetzes entsprechen. Zu beachten sind hierbei die Gesetze betreffend Fortschreibungen und Nachfeststellungen von Einheitswerten des Grundbesitzes auf den 21. Juni 1948. Zu zahlen ist hier die Grundsteuer lediglich in der Höhe, in der sie auf Grund einer solchen Wertfortschreibung festgesetzt worden ist oder festgesetzt wird. Solange eine solche Wertfortschreibung nicht durchgeführt ist, wird die Grundsteuer erhoben, wie sie nach den in den einzelnen Ländern geltenden Grundsteuerbilligkeitsrichtlinien wegen Ertragsminderung gesenkt worden ist.

Nach Absatz 2 sollen auch Wohnungen, die mit nicht mehr als der Hälfte der Wohnfläche gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen, in den Genuß der Grundsteuervergünstigung kommen. Gedacht ist dabei an die freiberuflich oder gewerblich Tätigen, die ihren Beruf innerhalb ihrer Wohnräume ausüben (Steuerberater, Ärzte, Rechtsanwälte, Heimarbeiter usw.).

Absatz 3 regelt die Fälle, in denen in einem Gebäude teils begünstigte Wohnungen (s. o.), teils andere Wohnungen oder gewerbliche oder sonstige Räume geschaffen werden. Die in Absatz 3 vorgeschriebene Wertberechnung gründet sich auf § 33 der Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz, wonach Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke mit einem Vielfachen der Jahresrohmiete, alle übrigen bebauten Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten sind. Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (§ 10 Reichsbewertungsgesetz); er wird auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt. Der Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus dem gemeinen Wert des Grund und Bodens und aus den Herstellungskosten der Gebäude. Die Herstellungskosten werden unter Zugrundelegung des Preises für je cbm umbauten Raumes ermittelt.

Zu § 8:

Die Regelung des Absatzes 1 entspricht den Reichsbewertungsbestimmungen. Nach dem Reichsbewertungsgesetz wird der Einheitswert zum 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres fortgeschrieben. Die erhöhte Grundsteuer wäre dann erstmalig zum 1. April dieses Jahres fällig. Dementsprechend beginnt die Grundsteuervergünstigung auch erst von diesem Tage an, und die zwanzigjährige Frist für die Grundsteuervergünstigung beginnt an diesem Tage zu laufen.

Die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung fallen gemäß Absatz 2 u. a. in folgenden Fällen weg:

1. Wenn die Wohnung durch bauliche Veränderungen die im § 7 vorgesehenen Grenzen überschreitet,
2. wenn für die Wohnung eine höhere Miete als die im § 11 der Durchführungsverordnung zum Gemeinnützigkeitsgesetz vorgesehene Selbstkostenmiete erhoben wird,
3. wenn dazu übergegangen wird, die Wohnungen gewerblich zu nutzen (eine gewerbliche Nutzung ist unbeachtlich, wenn nicht mehr als die Hälfte der Wohnung diesem Zweck gewidmet wird),

4. wenn bei gemischtgenutzten Grundstücken sich das Verhältnis der Geschäftsmieten zu den Wohnungsmieten zugunsten der Geschäftsmieten erhöht,
5. wenn sich bei Geschäftsgrundstücken der für geschäftliche Zwecke in Anspruch genommene Raum im Hause erhöht.

In den Fällen 1., 2. und 3. ist das Nutzungsverhältnis nach § 7 Absatz 3 neu zu berechnen.

Werden in den Fällen zu 4. und 5. die Anteile der Wohnungsmieten oder des Wohnraumes erhöht, so wird die Grundsteuer nicht ermäßigt, weil hiermit keine Förderung des Wohnungsbaues verbunden ist.

Zu § 9:

Diese Bestimmung hat für die Bauherren besondere Bedeutung, weil sie schon vor Baubeginn für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung und damit für den Finanzierungsplan wissen müssen, ob sie mit der Grundsteuervergünstigung rechnen können oder nicht.

Zu § 10:

Da im Lande Bayern vor ganz kurzer Zeit ein Gesetz über Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau verabschiedet worden ist, das zwar die Grundsteuerbefreiung anders regelt, praktisch jedoch fast die gleiche Wirkung hat wie die in vorliegendem Gesetz vorgesehenen Grundsteuerbegünstigungen, ist davon abgesehen worden, die Vorschriften der §§ 7 ff. auch im Lande Bayern einzuführen.

Zu § 11:

Durch diese Vorschrift sollen vor allem die Gemeinden und Gemeindeverbände angehalten werden, geeignetes Bauland Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Dasselbe gilt aber auch für die Länder und den Bund.

Gewisse Schwierigkeiten bestehen z. Zt. bei der Durchführung von Enteignungsverfahren zum Zwecke der Beschaffung von Bauland für den Wohnungsbau. Die Rechtsgültigkeit der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (RGBl. I S. 1968) ist zweifelhaft geworden, weil diese Verordnung einmal nur für die Übergangszeit nach dem 1. Weltkriege erlassen war. Außerdem ist zweifelhaft, ob die Regelung der Entschädigung den Vorschriften des Artikels 14 GG entspricht, nach dem bei der Enteignung in dem Gesetz Art und Ausmaß der Entschädigung geregelt werden muß.

Die Behebungsverordnung sieht nur eine „angemessene“ Entschädigung vor. Dazu kommt, daß in der Behebungsverordnung für die Anfechtung der Entschädigung der Rechtsweg im Gegensatz zu Artikel 14 ausgeschlossen ist. Nach Artikel 123 GG gilt aber Recht aus der Zeit vor dem Zusammentritt des Bundestages nur insoweit fort, als es dem Grundgesetz nicht widerspricht.

Seit dem Zusammenbruch haben die Länder mit wenigen Ausnahmen Aufbaugesetze erlassen, die durchweg die Enteignungsmöglichkeit für den Wohnungsbau vorsehen. Doch treten auch bei den Entschädigungsvorschriften in diesen Aufbaugesetzen weitgehend dieselben Bedenken auf, wie bei der Behebungsverordnung.

Aus diesem Grunde erscheint eine Neuordnung des gesamten Enteignungsrechtes für den Wohnungsbau unvermeidlich. Bei der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit war es jedoch mit Rücksicht auf die Schwierigkeit der Materie nicht möglich, ein neues Enteignungsrecht auszuarbeiten. Auch würden neue bundesrechtliche Enteignungs-

nungsbestimmungen im Baujahre 1950 nicht mehr zur Auswirkung kommen, da dieses Gesetz frühestens im April ds. Js. in Kraft treten wird und ein erst dann auf Grund solcher Bestimmungen eingeleitetes Enteignungsverfahren erfahrungsgemäß vor dem Jahresende nicht abgeschlossen werden kann. Infolgedessen mußte und konnte die Neuordnung des Enteignungsrechtes einem späteren Zeitpunkt vorbehalten bleiben. Bis dahin müßten Enteignungsverfahren nach den Länderbestimmungen durchgeführt werden. Es soll aber den Ländern die Möglichkeit eröffnet werden, eine etwa notwendige Angleichung ihrer Enteignungsbestimmungen an das Grundgesetz vorzunehmen. Da diese Landesenteignungsbestimmungen teilweise die Behebungsverordnung materiellrechtlich abändern, entsteht die Frage, ob sie im Hinblick auf Artikel 125 Ziffer 2 GG als partielles Bundesrecht zu betrachten sind. Um alle Zweifel auszuschließen, mußten deshalb die Länder zur Änderung von bundesrechtlichen Vorschriften ermächtigt werden.

Absatz 3 erklärt sich daraus, daß Artikel 14 GG zwar den Rechtsweg wegen der Höhe der Entschädigung offen läßt, aber keine Frist hierfür bestimmt. Dies könnte u. U. dazu führen, daß noch nach Jahren, nachdem ein Enteignungsbeschluß ergangen ist, das Verfahren im Hinblick auf die Entschädigung wieder aufgerollt werden kann. Um diese Möglichkeit von vornherein auszuschließen, ist auch für alle Enteignungsverfahren, die nach Landesbestimmungen durchgeführt werden, die Anfechtungsfrist auf einen Monat begrenzt worden.

Zu § 12:

Während im § 1 klargelegt wird, daß der soziale Wohnungsbau bevorzugt zu fördern ist, wird in § 12 die Begriffsbestimmung für den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau gegeben. Diese Definition entspricht den in den Ländern bereits üblichen Vorschriften und deckt sich insbesondere mit dem Bayerischen Verwaltungserlaß vom 15. Februar 1949, in dem eine besonders ausführliche Begriffsbestimmung für den sozialen Wohnungsbau enthalten ist.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße ist zu unterscheiden zwischen Neubauwohnungen und Wiederaufbauwohnungen. Bei Neubauwohnungen soll die Wohnfläche zwischen 32 und 65 qm liegen. Ausnahmen für die Wohnungsgröße sind zugelassen in folgenden Fällen:

- a) Bei der Errichtung von Altersheimen, Ledigenheimen und Ledigenwohnungen, die gemäß Absatz 1 insbesondere für berufstätige alleinstehende Frauen gebaut werden sollen, darf die Wohnfläche geringer als 32 qm sein.
- b) Bei der Errichtung von Wohnungen zur Unterbringung größerer Familien darf die Wohnfläche größer als 65 qm sein, bis zur Grenze der Gemeinnützigkeitsverordnung.
- c) Im übrigen darf die Wohnfläche von der vorerwähnten Grenze abweichen, wenn die Länder dies durch Rechts- oder allgemeine Verwaltungsvorschriften bestimmen; auch hier bildet die Gemeinnützigkeitsverordnung die oberste Grenze.

Bei Wiederaufbauwohnungen gelten grundsätzlich auch die vorerwähnten Begrenzungen der Wohnfläche, jedoch können die Wohnflächen hier größer sein, wenn die Mehrfläche durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist. Diese Voraussetzungen werden in vielen Fällen vorliegen, da der Wiederaufbau der Wohnungen in der Regel an die noch vorhandenen Grundrißanlagen gebunden ist.

Bei Wiederaufbauwohnungen wird also in vielen Fällen die Möglichkeit bestehen, innerhalb der Grenzen der Gemeinnützigkeitsverordnung auch etwas größere Wohnungen zu bauen. Das wesentlichste

im sozialen Wohnungsbau ist die sozial tragbare Miete, für die bisher in den Ländern entsprechend ihren Förderungsbestimmungen die oberste Grenze bei 1,— bis 1,20 DM je qm Wohnfläche lag. An dieser Höchstgrenze soll nach den Absichten der Bundesregierung festgehalten werden. Dies kommt darin zum Ausdruck, daß öffentliche Mittel nach Absatz 3 so einzusetzen sind, daß sich keine höheren Mieten ergeben, als sie dem derzeitigen Neubau-Mietenstand im sozialen Wohnungsbau entsprechen. Die weitergehende Differenzierung dieser Mieten ist vorerst den Länderbestimmungen überlassen worden. Das Wohnungsbaugesetz hat sich lediglich auf eine Ermächtigung im Absatz 4 beschränkt, gegebenenfalls Mietrichtsätze durch Rechtsverordnung in Kraft zu setzen.

Zu § 13:

Nach Absatz 1 soll die Verteilung der Bundesmittel, soweit sie als zinsverbilligte oder zinslose Darlehen bzw. als Zuschüsse gemäß § 3 Absatz 1 für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt werden sollen, durch den Bundesminister für Wohnungsbau erfolgen. Damit soll die Verteilung in einer Hand zusammengefaßt werden, um die Einheitlichkeit der gegebenenfalls zu erteilenden Auflagen oder der für die Verwendung gegebenen Vorschriften zu gewährleisten.

Ein besonderes Verfahren ist durch die Soforthilfegesetze für die Verteilung der Mittel des kleinen Lastenausgleichs (Umstellungsgrundschulden) und der sonstigen Mittel aus den Soforthilfefonds einschließlich der Sonderkosten für die Soforthilfesonderabgaben, soweit sie für den Wohnungsbau bereitgestellt werden, festgelegt. Das Aufkommen aus den Umstellungsgrundschulden war gemäß der bisherigen Regelung in erster Linie zur Förderung des Wohnungsbaues zu verwenden. Nach § 81 der Soforthilfegesetze gilt diese Regelung nur bis zum 31. Dezember 1949. Es ist infolgedessen vom 1. Januar 1950 an eine Lücke eingetreten, die durch den Absatz 2 ausgefüllt werden soll. Danach sind die Mittel des kleinen Lastenausgleichs zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues einschließlich der Flüchtlingsiedlung zu verwenden. Ausgenommen von dieser Regelung ist gemäß Absatz 3 nur das Aufkommen aus den Grundschulden, die nach Schiffshypotheken entstanden sind. Der Kreis der begünstigten Personen, denen die mit diesen Mitteln geförderten Wohnungen zugewiesen werden sollen, ist derselbe geblieben wie bisher. Für die Verwendung der Mittel aus den Soforthilfefonds einschließlich der Sonderkonten für die Sonderhilfeabgaben, die für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues zugunsten der Geschädigten im Sinne der Soforthilfegesetze abgezweigt werden, ist die gleiche Regelung nunmehr gesetzlich festgelegt. Die Verteilung dieser Mittel aus dem kleinen Lastenausgleich und den Soforthilfefonds auf die Länder erfolgt nach §§ 70 ff. der Soforthilfegesetze, d. h. in dem früheren Vereinigten Wirtschaftsgebiet durch den Präsidenten des Hauptamtes für Soforthilfe und in den Ländern der französischen Zone durch die Landesämter für Soforthilfe. Jedoch ist bei der Verteilung die Zustimmung der beteiligten Bundesminister erforderlich. Bei der Verteilung und Weiterleitung der Mittel ist auch an die Einschaltung von Realkreditinstituten zu denken.

Zu § 14:

Das Reichsvermögen, zu dem auch die Darlehen aus den Wohnungsbauförderungsmitteln des Reiches gehören, ist nach Artikel 134 GG Vermögen des Bundes geworden. Mit dieser Vorschrift des Grundgesetzes stehen jedoch teilweise die Gesetze der Militärregierungen in Widerspruch. In den Ländern der amerikanischen und französischen Besatzungszone ist das Reichsvermögen durch das Gesetz Nr. 19 vom 20. April 1949 und die Verordnung Nr. 217 vom 3. Juni 1949 den Ländern fast restlos übertragen worden. In den Ländern der britischen Besatzungszone ist durch die Verordnung Nr. 202 vom

6. September 1949 das Reichsvermögen den Ländern zur treuhänderischen Verwaltung zugewiesen worden; das Aufsichts- und Weisungsrecht liegt hier bei der Bundesregierung. Da die rechtliche Bedeutung der genannten besatzungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf Artikel 134 GG umstritten ist, muß die Bereinigung dieser verstrickten Rechtslage einem künftigen Bundesgesetz vorbehalten bleiben. Deshalb bestimmt § 14 unabhängig von der Eigentumsfrage, daß die Rückflüsse aus den Reichsdarlehen für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden sind. Es handelt sich hier um eine Wiederholung und Erweiterung der Regelung, die in dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken vom 22. März 1930 (RGBl. I S. 91) getroffen ist. Bei den Wohnungsbauförderungsmitteln des Reiches handelt es sich vor allem um Reichsdarlehen für Volkswohnungen, Kleinsiedlungen, Landarbeiterwohnungen, Wehrmachtswohnungen und Beamtenwohnungen.

Des weiteren bezieht sich § 14 auch auf die Rückflüsse aus den preußischen staatlichen Hauszinssteuerhypotheken. Hier ergibt sich aus dem Grundgesetz, daß dieses Vermögen nicht dem Bund zusteht, sondern nach Artikel 135 Absatz 5 GG unter den Nachfolgeländern zu verteilen ist. Infolgedessen konnte auch hinsichtlich der preußischen Hauszinssteuerhypotheken unbeschadet der Eigentumsfrage nur die Zweckbindung der Rückflüsse für den sozialen Wohnungsbau festgelegt werden.

Zu § 15:

Diese Vorschrift dient der Einheit der Förderung des Wohnungsbaues in den Ländern. In der Vergangenheit haben sich gewisse Mängel dadurch herausgestellt, daß für die überregionale Verteilung von Mitteln für den Wohnungsbau auf die einzelnen Länder verschiedene Stellen zuständig waren, die jeweils die Mittel zu verschiedenen Bedingungen und Auflagen hergaben. Dadurch wurde die Aufgabe einer einheitlichen Wohnungsbauförderung den Ländern erheblich erschwert. § 15 besagt nunmehr, daß die Länder die ihnen von Bundesstellen zugewiesenen Wohnungsbauinstrumente grundsätzlich einheitlich nach ihren Förderungsbestimmungen verwenden und verwalten können, soweit nicht etwa der Bund selbst Förderungsbestimmungen erlassen hat und diese maßgebend sind. Wenn bei der Vergabe der Mittel eine Zins- und Tilgungspflicht gegenüber dem Bund vorgeschrieben wird, so wird hierdurch nicht das Recht der Länder berührt, diese Mittel gegebenenfalls auch in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen bzw. Zuschüssen einzusetzen. Das einzelne Land muß dann gegebenenfalls andere Geldquellen dazu benutzen, um den Zins- und Tilgungsverpflichtungen gegenüber dem Bunde zu genügen.

Zu § 16:

Absatz 1 dient dem Zweck, durch die Bevorzugung der Bauvorhaben mit niedrigeren Kosten einen Ansporn für die Bauherren zu schaffen, auf eine möglichst weitgehende Senkung der Baukosten hinzuwirken. Der Grundsatz, daß Bauvorhaben mit den niedrigeren Baukosten bei der öffentlichen Förderung den Vorzug haben sollen, gilt aber nur bei gleichen Voraussetzungen. Bei dem Kostenvergleich ist besonders zu berücksichtigen, daß die Bauvorhaben den gleichen wohnungswirtschaftlichen Wert haben. Es soll nicht die schlechtere Bauausführung oder die schlechtere Ausstattung der Wohnungen durch diese Vorschrift begünstigt werden.

Während demnach in Absatz 1 allein die Förderungswürdigkeit des Bauobjektes als maßgeblich erklärt wird, wird den Bauherren in Absatz 2 hierbei das Recht des freien Wettbewerbs zugestanden.

Entscheidend soll also nicht sein, ob das Bauvorhaben von einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen oder einem privaten Bauherrn durchgeführt werden soll, sondern die Tatsache, welches Bauobjekt — abgesehen von einer etwaigen besonderen Vordringlichkeit — die niedrigsten Kosten aufweist. Bei der gleichen Berücksichtigung der Bauherren ist lediglich die Einschränkung vorgenommen worden, daß sie die erforderliche Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit besitzen und die Gewähr dafür bieten müssen, daß die geförderten Wohnungen dauernd zu der gemäß § 12 Absatz 3 bestimmten sozial tragbaren Miete vermietet werden. Dieser Nachweis ist lediglich bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht erforderlich, da sie nur unter diesen Voraussetzungen als gemeinnützige Unternehmen anerkannt werden konnten; andernfalls müßte diese Anerkennung entzogen werden. Eine besondere Regelung soll für Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes gelten, da es sich im allgemeinen nicht als zweckmäßig erwiesen hat, daß diese die Bauten in eigener Regie ausführen. Sie sollen sich deshalb in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder eines Organes der staatlichen Wohnungsbaupolitik (Heimstätten usw.) bedienen. Dieselbe Einschränkung ist auch für wirtschaftliche Unternehmen vorgenommen worden, da der werkgeförderte Wohnungsbau mit Rücksicht auf den stärkeren Schutz des Arbeitnehmers und die Auswertung der speziellen wohnungswirtschaftlichen und bautechnischen Erfahrungen der einzuschaltenden Wohnungsunternehmen den Vorzug gegenüber dem reinen Werkwohnungsbau verdient.

Zu § 17:

Da die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues weitgehend mit Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand erstellt werden, muß eine Gewähr dafür bestehen, daß diese Wohnungen auch in den Besitz des dafür bestimmten Personenkreises — der breiten Schichten der Bevölkerung — gelangen. Infolgedessen wird die Wohnraumbewirtschaftung für den Sektor des sozialen Wohnungsbaues aufrecht erhalten. Eine Auflockerung wird jedoch in der Weise vorgenommen, daß das Wohnungsamt für jede neu erstellte Wohnung nach seinem Ermessen fünf Wohnungssuchende vorschlägt, aus denen der Hauseigentümer innerhalb angemessener Frist einen Mieter auszuwählen hat. Hierdurch verbleibt dem Wohnungsamt die Verantwortung dafür, daß die Personenkreise in den Besitz der Wohnungen kommen, die eine besondere Anwartschaft darauf haben. Soweit bei der Errichtung der Wohnungen Mittel des kleinen Lastenausgleiches oder des Soforthilfefonds eingesetzt sind, hat das Wohnungsamt dafür Sorge zu tragen, daß diese Wohnungen den im § 13 Absatz 2 angegebenen Geschädigten im Sinne des Soforthilfegesetzes zugewiesen werden. Die vorstehenden Bestimmungen erfahren lediglich die Einschränkung, daß derjenige Mieter, der sich an der Finanzierung der Wohnung maßgeblich beteiligt hat, einen Anspruch auf Zuweisung dieser Wohnung hat. Der Umfang der maßgeblichen Beteiligung an der Finanzierung ist im Gesetz selbst nicht festgelegt, da die Fälle hier ganz verschieden liegen. Solange hierüber keine näheren Ausführungsvorschriften der Länder oder des Bundes ergehen, entscheiden die Wohnungsbehörden von Fall zu Fall.

Ein maßgeblicher Beitrag zur Finanzierung liegt nur dann vor, wenn entweder der Wohnungsanwärter selbst ein Darlehen oder einen Zuschuß zur Finanzierung gibt oder ein Dritter, z. B. der Arbeitgeber, dies für ihn tut. Die bloße Vermittlung einer Hypothek, beispielsweise von einem Bankinstitut, ist kein Beitrag zur Finanzierung im Sinne dieser Bestimmung. Hingegen können auch Selbsthilfeleistungen von Wohnungssuchenden unter den gleichen Voraussetzungen wie finanzielle Leistungen als maßgebliche Beteiligung anerkannt werden.

Als weitere Vergünstigung ist für denjenigen Mieter, der sich an der Finanzierung beteiligt hat, vorgesehen, daß ihm mindestens ein Raum mehr zugebilligt wird, als ihm nach örtlichen Belegungsvorschriften oder der örtlichen Praxis in der Gemeinde zustehen würde. Es handelt sich hier um eine Mindestvorschrift für die Wohnungsbehörden. Es steht nichts im Wege, daß die Wohnungsämter auch weitergehende Vergünstigungen gewähren.

Durch den Anspruch auf Zuteilung der Wohnung bei maßgeblicher Beteiligung an der Finanzierung soll ein starker Anreiz für die Beschaffung des zum Bauen notwendigen Eigenkapitals ausgeübt werden. Bei Flüchtlingen und sonstigen Geschädigten im Sinne des Soforthilfegesetzes, die in der Regel über ein solches Eigenkapital nicht verfügen, kann dadurch ein Ausgleich geschaffen werden, daß ihnen Aufbauhilfen nach dem Soforthilfegesetz gewährt werden.

Zu § 18:

Durch diese Vorschrift werden frei finanzierte Wohnungen, die ohne Einsatz von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen bzw. Zuschüssen der öffentlichen Hand gebaut sind, von der Wohnraumerfassung und-zuteilung freigestellt. Die freie Vermietbarkeit dieser Wohnungen soll für die Bauherren einen besonderen Anreiz zur Erstellung solcher Wohnungen schaffen.

Auch der frei finanzierte Wohnungsbau kann durchaus sozialer Wohnungsbau sein, wenn beispielsweise durch hohe Arbeitgeberdarlehen eine niedrige Miete ermöglicht wird.

Die Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung für diesen Sektor des Wohnungsbaues soll für alle Wohnungen gelten, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, damit die Bauherren nicht daran gehindert werden, die Fertigstellung der jetzt schon kurz vor dem Abschluß stehenden Bauten hinauszuzögern, um in den Vorteil der freien Vermietbarkeit nach Inkrafttreten des Gesetzes zu gelangen. Soweit bis zum Inkrafttreten des Gesetzes Zuweisungen von Wohnungen erfolgt sind, muß es allerdings damit sein Bewenden behalten; jedoch würde bei einem künftigen Mieterwechsel diese Wohnung alsdann von der Wohnraumbewirtschaftung freigestellt sein.

Zu § 19:

In einigen Ländern ist bereits das System des „Freikaufes“ vom Untermieter eingeführt worden dadurch, daß der Hauptmieter einen bestimmten Betrag je Quadratmeter Wohnfläche an das Wohnungsamt entrichten kann. Im Interesse einer Einheitlichkeit wird nun für das Gebiet der Bundesrepublik bestimmt, daß der Vermieter, der für seine Mieter (gleichgültig ob Untermieter oder Hauptmieter) eine Wohnung baut, gegenüber dem Wohnungsamt Anspruch auf Zuteilung der dadurch frei gewordenen Räume hat, wenn der Mieter auf Grund von freiwilliger Vereinbarung in die von dem Vermieter erstellte Wohnung umzieht. Dasselbe muß gelten, wenn er auf Grund eines gerichtlichen Räumungsurteils (gegebenenfalls nach § 4 des Mieterschutzgesetzes wegen Eigenbedarfs) aus den bisher innegehabten Räumen exmittiert wird. Dagegen steht dem Wohnungsamt keine Befugnis zu, in solchen Fällen den Mieter umzuquartieren.

Zu § 20:

Soweit in den einzelnen Ländern bereits weitergehende Auflockerungen der Wohnraumbewirtschaftung bestehen, als sie in den vorstehenden Paragraphen angeführt sind, sollen diese durch das Bundeswohnungsbaugesetz nicht aufgehoben werden.

Zu § 21:

Der Mieterschutz soll weiterhin bestehen bleiben für den sozialen Wohnungsbau und für den Teil des frei finanzierten Wohnungsbaues, bei dem Grundsteuervergünstigungen in Anspruch genommen sind.

Eine Auflockerung des Mieterschutzes kommt demnach nur für die frei finanzierten Wohnungen in Betracht, die ohne Grundsteuervergünstigung gebaut werden. Die Inanspruchnahme von Steuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes bei der Finanzierung solcher Wohnungen soll den Auflockerungen des Mieterschutzgesetzes nicht entgegenstehen. Bestehen bleiben die besonderen Schutzbestimmungen für den Werkwohnungsbau und den werkgeförderten Wohnungsbau gemäß §§ 20 bis 23 c des Mieterschutzgesetzes. Gemäß § 52 e des Mieterschutzgesetzes bleiben auch in Geltung die Schutzbestimmungen beim Todesfall des Mieters zugunsten der zu seinem Hausstand gehörenden Familienangehörigen, die Einschränkungen in der Ausübung des Rechts zur fristlosen Kündigung, die Unabdingbarkeit der im § 565 BGB vorgeschriebenen gesetzlichen Kündigungsfristen sowie die weiteren in § 52 e aufgezählten Schutzvorschriften.

Die Auflockerung gilt nicht für Mietverhältnisse über Wohnungen oder Wohnräume, die vor Inkrafttreten des Wohnungsbaugesetzes begründet worden sind, da in diesen Fällen die Mieter den Mietvertrag im Vertrauen auf den Mieterschutz abgeschlossen haben. Sie gilt ferner nicht für die Fälle, in denen der Mieter bereits eine unter Mieterschutz stehende Wohnung innehat und weitere an- oder ausgebauten Wohnräume in dem gleichen Haus hinzu erhält, selbst wenn diese an- oder ausgebauten Räume frei finanziert sind. In diesen Fällen soll die Einheitlichkeit des Mieterschutzes gewahrt bleiben. Dabei ist es gleichgültig, ob der neu geschaffene Wohnraum im räumlichen Zusammenhang mit der Wohnung steht oder ob beispielsweise im Dachgeschoß zusätzliche Räume für den Mieter gebaut werden.

Zu § 23:

Die Kostenmiete wird vorgeschrieben

1. für frei finanzierte Wohnungen, bei denen Grundsteuervergünstigungen in Anspruch genommen sind,
2. für frei finanzierte Wohnungen, bei deren Finanzierung Darlehen oder Zuschüsse, die gemäß § 7 c Einkommensteuergesetz Steuerfreiheit genießen, eingesetzt sind.

Die Berechnung der Kostenmiete ist in noch zu erlassenden Anordnungen des Bundesministers für Wohnungsbau und des Bundesministers für Wirtschaft zu regeln.

Für frei finanzierte Wohnungen, bei denen die vorstehend angeführten Steuervergünstigungen nicht in Anspruch genommen sind, werden die bestehenden Mietzinsbindungen aufgehoben und wird die Marktmiete zugelassen.

S t e l l u n g n a h m e
des Deutschen Bundesrates zu dem Entwurf
eines Ersten Wohnungsbaugesetzes

Entwurf der Bundesregierung (BR 32/50) und Änderungs-
vorschläge des Deutschen Bundesrates vom 10. Februar 1950

Entwurf eines Ersten Wohnungsbaugesetzes

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

T e i l I

Allgemeine Vorschriften

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

§ 1

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des sozialen Wohnungsbaues als vordringliche Aufgabe zu fördern. Der Wohnungsbau soll unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Arbeitseinsatzes, namentlich der Wohnraumbeschaffung für die Heimatvertriebenen und die übrigen Bevölkerungsgruppen dienen, die ihre Wohnungen durch Kriegsfolgen verloren haben.

(1) keine Änderung.

(2) In Gemeinden mit Kriegszerstörungen soll im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung in erster Linie der Wiederaufbau solcher Wohnungen gefördert werden, die von Kriegssachschäden oder Kriegsfolgeschäden betroffen sind.

(2) keine Änderung.

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

§ 2

Die Förderung des Wohnungsbaues gemäß § 1 erfolgt insbesondere:

- a) durch Einsatz öffentlicher Mittel (§§ 3, 12 bis 16),
- b) durch Übernahme von Bürgschaften (§ 5),
- c) durch Steuervergünstigungen (§§ 7 bis 10),
- d) durch Bereitstellung von Bauland (§ 11),
- e) durch Auflockerung der Wohnungszwangswirtschaft (§§ 17 bis 22).

keine Änderung.

§ 3

(1) Öffentliche Mittel in der Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen oder Zuschüssen sind nur für den sozialen Wohnungsbau nach Maßgabe der §§ 12 bis 16 einzusetzen. Die Länder können aus besonderen Gründen Ausnahmen zulassen.

(2) Öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes sind die für die Förderung des Wohnungsbaues bereitgestellten Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände und der durch Rechtsverordnung der Bundesregierung bestimmten Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts.

(3) Nicht als öffentliche Mittel gelten Wohnungsfürsorgemittel für Verwaltungsangehörige sowie Zuschüsse und unverzinsliche Darlehen, für die Steuervergünstigungen gemäß § 7 c des Einkommensteuergesetzes in der Fassung vom (BGBl. S. . . .) gewährt werden.

(1) Öffentliche Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues in der Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen oder Zuschüssen sind nur für den sozialen Wohnungsbau (§ 12) zu verwenden. Das Nähere bestimmen die Länder.

(2) Öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes sind die für die Förderung des Wohnungsbaues bereitgestellten Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände. Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, durch Verwaltungsanordnung zu bestimmen, daß Mittel sonstiger Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, die der Aufsicht des Bundes unterliegen, als öffentliche Mittel gelten. Die Länder können bei Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, die ihrer Aufsicht unterliegen, Entsprechendes anordnen.

(3) Nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten Wohnungsfürsorgemittel für Verwaltungsangehörige sowie Zuschüsse und unverzinsliche Darlehen, für die Steuervergünstigungen gemäß § 7 c des Einkommensteuergesetzes in der Fassung vom (BGBl. S. . . .) gewährt werden, sowie Grundsteuervergünstigungen.

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

§ 4

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung den Kapitalsammelstellen die Verpflichtung aufzuerlegen, einen bestimmten Teil ihrer Mittel, die im Rahmen des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes zur langfristigen Anlage bestimmt und geeignet sind, gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Satzungsbestimmungen für die Finanzierung des Wohnungsbaues einzusetzen.

keine Änderung.

§ 5

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, Bürgschaften und Gewährleistungen für Darlehensverpflichtungen zur Förderung von Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens und der damit verbundenen städtebaulichen Maßnahmen bis zu einer Höhe von 100 Millionen DM zu übernehmen.

(1) keine Änderung.

(2) Landesrechtliche Vorschriften über Bürgschaftsübernahmen und Gewährleistungen im Sinne von Absatz 1 bleiben unberührt.

(2) Die Übernahme von Bürgschaften zu Gunsten einzelner Bauvorhaben erfolgt durch die Länder.

(3) Bisheriger Absatz (2)
keine Änderung.

§ 6

(1) Der Einsatz der öffentlichen Mittel (§ 3) und die Übernahme von Bürgschaften (§ 5) sollen mit Maßnahmen verbunden werden, die der Senkung der Baukosten dienen.

(1) Der Einsatz der öffentlichen Mittel (§ 3) und die Übernahme von Bürgschaften sollen mit Maßnahmen verbunden werden, die der Senkung der Baukosten im Wohnungsbau dienen.

(2) Zum Zwecke der Senkung der Baukosten und der Rationalisierung des Bauvorganges wird die Bundesregierung ermächtigt, Rechtsvorschriften zu erlassen über:

(2) Zum Zwecke der Senkung der Baukosten und der Rationalisierung des Bauvorganges fördert die Bundesregierung

- a) einheitliche Durchführung der Bauforschung
- b) einheitliche Zulassung von Baustoffen und Bauarten
- c) einheitliche Anwendung von Normen für Bauteile, Baustoffe und Bauarten

- a) die Bauforschung
- b) die Zulassung von Baustoffen und Bauarten
- c) die Anwendung von Normen für Bauteile, Baustoffe und Bauarten

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

- d) einheitliche Anwendung von Typen für Bauten und Bauteile
- e) einheitliche Regelung des Verdingungswesens.

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

- d) die Entwicklung von Typen für Bauten und Bauteile
- e) die einheitliche Regelung des Verdingungswesens.

§ 7

(1) Werden nach dem 31. Dezember 1949 Wohnungen oder Wohnräume bezugsfertig, die durch Neubau oder durch An- und Ausbau in bestehenden Gebäuden oder durch Wiederaufbau kriegszerstörter oder kriegsbeschädigter Gebäude geschaffen werden und die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) den Vorschriften der §§ 10 und 11 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 (RGBl. I S. 1012) entsprechen, so darf die Grundsteuer auf die Dauer von 20 Jahren nur nach dem Steuermaßbetrag erhoben werden, in dem die neu geschaffenen Wohnungen oder Wohnräume nicht berücksichtigt sind. Bei Wiederaufbau kriegszerstörter oder kriegsbeschädigter Gebäude ist bis zu dem Zeitpunkt, von dem an die Grundsteuer nach Maßgabe der Fortschreibung des Einheitswertes auf den 21. Juni 1948 erhoben wird, die auf Grund von Grundsteuerbilligkeitsrichtlinien wegen Ertragsminderung gesenkte Grundsteuer zu zahlen.

(2) Als begünstigte Wohnungen im Sinne des Absatzes 1 gelten auch Wohnungen, die zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt werden, sofern nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient.

(3) Werden auf dem Grundstück teils begünstigte Wohnungen, teils andere Wohnungen oder gewerbliche oder sonstige Räume geschaffen, so wird für den Teil des Grundstückes, der auf die nicht begünstigten Wohnungen und die gewerblichen oder sonstigen Räume entfällt, die volle

wie nebenstehend bis
„auf die Dauer von 10 Jahren.

(2) keine Änderung.

(3) keine Änderung.

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

Grundsteuer erhoben. Dieser Teil des Grundstückes ist bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken nach dem Verhältnis der Jahresrohmieten, bei Geschäftsgrundstücken und bei Einfamilienhäusern nach dem Verhältnis des umbauten Raumes zu ermitteln.

§ 8

(1) Die Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 beginnt mit dem 1. April des Jahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem das Gebäude, die Wohnung oder der Wohnraum bezugsfertig geworden ist.

(1) keine Änderung.

(2) Fallen die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung innerhalb des Zeitraums, für den diese gilt, ganz oder teilweise weg, so entfällt insoweit die Vergünstigung mit dem Ablauf des Rechnungsjahres, in dem die Voraussetzungen fortgefallen sind.

(2) keine Änderung.

§ 9

Dem Bauherrn ist auf Antrag schon vor Baubeginn eine Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 zu erteilen. Die Obersten Landesbehörden bestimmen die hierfür zuständige Stelle.

keine Änderung.

§ 10

Im Land Bayern finden die §§ 7 bis 9 für die Dauer der Geltung des bayerischen Gesetzes über Grundsteuerfreiheit für den sozialen Wohnungsbau vom . . . keine Anwendung.

keine Änderung.

§ 11

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben geeignete unbebaute Grundstücke an Bauwillige als Bauland zu Eigentum oder durch Einräumung eines Erbbaurechts zu angemessenen Preisen zu überlassen.

(1) Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts haben die Aufgabe, geeignete Grundstücke als Bauland für den sozialen Wohnungsbau zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen. Gemeinden

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

(2) Soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist, können die Länder bis zum Inkrafttreten enteignungsrechtlicher Vorschriften des Bundes Enteignungsvorschriften, die nach Artikel 125 des Grundgesetzes Bundesrecht geworden sind, ändern.

(3) Die Frist zur Erhebung der Klage beim ordentlichen Gericht wegen der Höhe der Entschädigung gemäß Artikel 14 Absatz 3 Satz 4 des Grundgesetzes beträgt bei allen Enteignungsverfahren, die zur Beschaffung von Bauland für den Wohnungsbau durchgeführt werden, einen Monat.

und Gemeindeverbände haben darüber hinaus die Aufgabe, nötigenfalls als Bauland geeignete Grundstücke zu beschaffen.

(2) Rechtsansprüche Einzelner können hieraus nicht hergeleitet werden.

(3) Bisheriger Absatz (2)
keine Änderung.

(4) Bisheriger Absatz (3)
keine Änderung.

Teil II

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau

§ 12

(1) Als sozialer Wohnungsbau ist die Errichtung von Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern und Kleinsiedlungen zu fördern, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues ist auch die Errichtung von Ledigenheimen und Ledigenwohnungen, insbesondere für berufstätige alleinstehende Frauen, sowie von Altersheimen zu fördern.

(2) Als Wohnungen dieser Art gelten Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 32 qm und höchstens 65 qm. Diese Wohnfläche kann bei der Errichtung von Ledigenheimen, Ledigenwohnungen und Altersheimen unterschritten werden. Sie kann überschritten werden, wenn die Wohnung zur Unterbringung einer größeren Familie

(1) keine Änderung.

(2) Als Wohnungen dieser Art gelten Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 32 qm und höchstens 65 qm. Diese Wohnfläche kann bei der Errichtung von Ledigenheimen, Ledigenwohnungen und Altersheimen unterschritten werden. Sie kann überschritten werden, wenn die Wohnung zur Unterbringung einer größeren Familie

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

bestimmt oder beim Wiederaufbau von Wohnungen die Mehrfläche durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist. Die Länder können mit Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau durch Rechts- oder allgemeine Verwaltungsvorschriften weitere Ausnahmen zulassen. Die Wohnfläche darf in keinem Falle die in § 10 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 (RGBl. I S. 1012) angegebenen Grenzen übersteigen; sie ist nach dieser Vorschrift zu berechnen.

(3) Öffentliche Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 sind so einzusetzen, daß unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten einschließlich Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals einer ordnungsmäßigen Abschreibung und der Instandhaltungskosten sozial tragbare Mieten (Lasten) erzielt werden. Die sozial tragbaren Mieten sind dabei unter Berücksichtigung des Einkommens der Bevölkerungsschichten, für welche diese Wohnungen vorgesehen sind, zu bestimmen. Sie sollen nicht höher sein als die ortsüblichen Mieten für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne von § 3 Absatz 1 gefördert und in der Zeit von 21. Juni 1948 bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes bezugsfertig geworden sind.

(4) Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung Rahmenvorschriften über die Baukostenhöchstsätze, die Berechnung angemessener Bewirtschaftungskosten einschließlich der Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, der Abschreibung und der Instandhaltungskosten und die Miethöhe erlassen. Sie kann insbesondere Richtsätze für die Mieten vorschreiben.

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

bestimmt oder beim Wiederaufbau von Wohnungen die Mehrfläche durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist. Die Länder können durch Rechts- oder allgemeine Verwaltungsvorschriften weitere Ausnahmen zulassen. Die Wohnfläche darf in keinem Falle die in § 10 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 (RGBl. I S. 1012) angegebenen Grenzen übersteigen; sie ist nach dieser Vorschrift zu berechnen.

(3) Öffentliche Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 sind so einzusetzen, daß unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten einschließlich Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, einer ordnungsmäßigen Abschreibung und der Instandhaltungskosten tragbare Mieten (Lasten) erzielt werden. Die Mieten sind dabei unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Einkommens der Bevölkerungsschichten, für welche diese Wohnungen vorgesehen sind, zu bestimmen. Sie sollen nicht höher sein als die ortsüblichen Mieten für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne von § 3 Absatz 1 gefördert und in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes bezugsfertig geworden sind.

(4) Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Rahmenvorschriften über die Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnungen bei Wohngrundstücken zu erlassen.

§ 13

(1) Satz 1: Die von der Bundesregierung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues bereitgestellten Mittel im Sinne von

(1) Satz 1: Die von der Bundesregierung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues bereitgestellten Mittel werden vom

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

§ 3 Absatz 1 werden im Benehmen mit den Ländern durch den Bundesminister für Wohnungsbau verteilt.

(1) Satz 2: Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung Förderungsbestimmungen für die Verwendung dieser Mittel, insbesondere über die Größe, Art und Ausstattung der zu fördernden Wohnungen und über die Grundsätze für ihre Finanzierung erlassen oder bei der Zuteilung der Mittel Auflagen erteilen.

(2) Die nach dem 1. Januar 1950 fällig werdenden Zinsen und Tilgungsbeträge aus den Umstellungsgrundschulden (Absatz 3) und die weiteren Mittel, die aus den Soforthilfefonds für Wohnungsbauzwecke bereitgestellt werden, sind gemäß den Vorschriften der §§ 70 bis 72 der Soforthilfegesetze (Absatz 3) im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministern auf die Länder zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu Gunsten der Geschädigten im Sinne von § 31 Nummern 1, 2 und 4 der Soforthilfegesetze zu verteilen und zu verwenden. Aus den Mitteln der Umstellungsgrundschulden sind auch Bauvorhaben für die Flüchtlingssiedlung im Sinne des Flüchtlingssiedlungsgesetzes vom 10. August 1949 (WiGBl. S. 231) zu fördern.

(3) Umstellungsgrundschulden im Sinne des Absatzes 2 sind mit Ausnahme der nach Schiffshypotheken entstandenen Grundschulden, die durch die folgenden Gesetze begründeten Grundschulden: Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 (WiGBl. S. 87) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 10. August 1949 (WiGBl. S. 232) so-

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

Bundesministerium für Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Bundesrat auf die Länder verteilt.

(1) Satz 2 wird Absatz (2):
Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung den Einsatz von Bundesmitteln mit der Erteilung von Auflagen hinsichtlich des zu begünstigenden Personenkreises sowie von Bedingungen hinsichtlich der Sicherung und der Zins- und Tilgungsbedingungen zu verbinden.

(2) wird Absatz (3):
Die nach dem 1. Januar 1950 fällig werdenden Zinsen und Tilgungsbeträge aus den Umstellungsgrundschulden (Absatz 4) und die weiteren Mittel, die aus den Soforthilfefonds für Wohnungsbauzwecke bereitgestellt werden, sind mit der Einschränkung nach Absatz 1 § 13 gemäß den Vorschriften der §§ 70 bis 72 der Soforthilfegesetze (Absatz 4) im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministern auf die Länder zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu Gunsten der Geschädigten im Sinne von § 31 Nummern 1, 2 und 4 der Soforthilfegesetze zu verteilen und zu verwenden. Aus den Mitteln der Umstellungsgrundschulden sind auch Bauvorhaben für die Flüchtlingssiedlung im Sinne des Flüchtlingssiedlungsgesetzes vom 10. August 1949 (WiGBl. S. 231) zu fördern.

Der Anteil der Mittel, der auf ländliche Siedlung entfällt, ist von den Ländern zu bestimmen.

(3) wird Absatz (4)
im Text keine Änderung.

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

wie die entsprechenden Landesgesetze für Rheinland-Pfalz vom 23. November 1948 (G.VBl. S. 409) für Württemberg-Hohenzollern vom 3. Dezember 1948 (Reg. Bl. 1949 S. 3) und für Baden vom 22. Februar 1949 (GVBl. S. 81). Vorschriften der Soforthilfegesetze im Sinne des Absatzes 2 sind die Vorschriften des Gesetzes zur Milderung dringender sozialer Notstände — Soforthilfegesetz — vom 8. August 1949 (WiGBI. S. 205) und der Soforthilfegesetze für Rheinland-Pfalz vom 6. September 1949 (G.VBl. S. 457), für Württemberg-Hohenzollern vom 22. Juli 1949 (Reg. Bl. S. 323) und für Baden vom 20. September 1949 (G.VBl. S. 323).

§ 14

Die Rückflüsse (Rückzahlung der Darlehenssumme im ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) aus den Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungsmitteln des Reiches und des Landes Preußen einschließlich des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds gewährt worden sind, sind zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden. Die Rückflüsse aus den durch die Begebung dieser Mittel begründeten Vermögenswerten sind zweckgebunden dauernd zur weiteren Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

keine Änderung.

§ 15

Soweit die Länder die ihnen zugewiesenen Mittel nach ihren eigenen Förderungsbestimmungen verwenden und verwalten, wird ihre Verpflichtung zur Verzinsung und Tilgung dieser Mittel gegenüber dem Bund nach den ihnen auferlegten Bedingungen nicht berührt.

keine Änderung.

§ 16

(1) Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel und der Übernahme von Bürgschaften für den sozialen Wohnungsbau sind diejenigen

(1) keine Änderung.

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

Bauvorhaben zu bevorzugen, die bei gleicher siedlungspolitischer, sozialpolitischer und volkswirtschaftlicher Dringlichkeit und bei gleichem wohnungswirtschaftlichem Wert die niedrigsten Baukosten aufweisen.

(2) Dabei sind Organe der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden und Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen und sonstige private Bauherren in gleicher Weise zu berücksichtigen, sofern sie die erforderliche Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit besitzen und die Gewähr dafür bieten, daß die geförderten Wohnungen dauernd nach den Grundsätzen des § 12 Absatz 3 verwaltet werden. Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts, sowie wirtschaftliche Unternehmen sollen sich in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Organe der staatlichen Wohnungspolitik bedienen.

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

(2) Dabei sind Organe der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden und Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen und sonstige private Bauherren in gleicher Weise zu berücksichtigen, sofern sie die erforderliche Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit besitzen und die Gewähr dafür bieten, daß die geförderten Wohnungen dauernd nach den Grundsätzen des § 12 Absatz 3 verwaltet werden. Die Länder können bei Werkwohnungen die Hergabe öffentlicher Mittel mit der Auflage verbinden, daß die Koppelung von Werk- und Mietvertrag die Dauer von 5 Jahren nicht überschreiten darf. Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts, sowie wirtschaftliche Unternehmen sollen sich in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Organes der staatlichen Wohnungspolitik bedienen.

(3) neuer Absatz:

Rechtsansprüche Einzelner können hieraus nicht hergeleitet werden.

§ 17

(1) Bei der Vergebung von Wohnungen oder Wohnräumen, die durch den Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 gefördert und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, steht dem Verfügungsberechtigten das Recht zu, aus einer Vorschlagsliste der Wohnungsbehörde, die mindestens 5 Wohnungssuchende für jede Wohnung enthalten muß, innerhalb einer von der Wohnungsbehörde zu bestimmenden angemessenen Frist Mieter auszuwählen.

(1) Bei der Vergebung von Wohnungen oder Wohnräumen, die durch den Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 gefördert und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, steht nach dem Inkrafttreten des Gesetzes dem Verfügungsberechtigten das Recht zu, aus einer Vorschlagsliste der Wohnungsbehörde, die mindestens 3 (drei) Wohnungssuchende für jede Wohnung enthalten muß, innerhalb einer von der Wohnungsbehörde zu bestimmenden angemessenen Frist Mieter auszuwählen.

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

(2) Dem Bauherrn ist für den Eigenbedarf auf Antrag die von ihm ausgewählte Wohnung zuzuteilen. Das gleiche gilt für Wohnungssuchende, die zu der Finanzierung einer Wohnung selbst oder durch Dritte maßgeblich beigetragen haben. Dem Bauherrn und den Wohnungssuchenden ist dabei mindestens ein Raum mehr zuzubilligen, als ihnen nach ihren persönlichen, familiären oder beruflichen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der Wohndichte der Gemeinde üblicherweise zustehen würde.

(3) Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften über die Vergabe dieser Wohnungen, insbesondere die Ausgestaltung der Vorschlagsliste und das Verfahren der Mieterauswahl sowie den Umfang des maßgeblichen Beitrages zur Finanzierung und das Zuteilungsverfahren nach Absatz 2 zu erlassen. Soweit der Bundesminister für Wohnungsbau von dieser Befugnis keinen Gebrauch macht, können die Länder Vorschriften dieser Art erlassen.

(2) keine Änderung.

(3) Nähere Vorschriften über die Vergabe dieser Wohnungen, insbesondere die Ausgestaltung der Vorschlagsliste und das Verfahren der Mieterauswahl sowie den Umfang des maßgeblichen Beitrages zur Finanzierung und das Zuteilungsverfahren nach Absatz (2) erlassen die Länder.

Teil III

Frei finanzierter Wohnungsbau

§ 18

(1) Frei finanzierte Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, sind nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes von der Erfassung und Zuteilung durch die Wohnungsbehörden freigestellt.

(2) Frei finanziert sind Wohnungen und Wohnräume, die ohne Einsatz öffentlicher Mittel

(1) Frei finanzierte Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, sind nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes von der Erfassung und Zuteilung durch die Wohnungsbehörden insoweit freigestellt, als sie nicht wesentlich unterbelegt sind. Wann eine Wohnung als unterbelegt anzusehen ist, wird durch Rechtsvorschriften der Länder bestimmt. Dem Hauseigentümer bzw. dem Mieter steht für den unterbelegten Teil das freie Vorschlagsrecht zu.

(2) keine Änderung.

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

im Sinne von § 3 Absatz 1 durch
Neubau, durch An- und Ausbau
in bestehenden Gebäuden oder
durch Wiederaufbau kriegszer-
störter oder kriegsbeschädigter
Gebäude geschaffen sind.

§ 19

Vermieter, die eine angemessene anderweitige Unterbringung ihrer Mieter dadurch ermöglichen, daß sie Wohnraum im Sinne des § 18 neu erstellen oder zu der Finanzierung solchen Wohnraumes selbst oder durch Dritte maßgeblich beitragen, haben Anspruch auf Zuteilung der dadurch freigewordenen Räume. Der Bundesminister für Wohnungsbau kann durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften darüber erlassen, in welchen Fällen die Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen, sowie über das Verfahren. Soweit der Bundesminister für Wohnungsbau von dieser Befugnis keinen Gebrauch macht, können die Länder Vorschriften dieser Art erlassen.

Vermieter, die eine angemessene anderweitige Unterbringung ihrer Mieter dadurch ermöglichen, daß sie Wohnraum im Sinne des § 18 neu erstellen oder erstellen lassen, haben Anspruch auf Zuteilung der dadurch frei gewordenen Räume, falls sie nicht wesentlich unterbelegt sind. Die Länder erlassen die erforderlichen Durchführungs- und Verfahrensvorschriften.

§ 20

Bestehende Vorschriften der Länder, die eine weitergehende Lockerung der Wohnraumbewirtschaftung zur Förderung der Neubautätigkeit enthalten, als sie in den §§ 17 bis 19 vorgeschrieben ist, bleiben unberührt.

keine Änderung.

§ 21

(1) Auf frei finanzierte Wohnungen im Sinne von § 18 dieses Gesetzes sind die Vorschriften des Mieterschutzgesetzes nicht mehr anzuwenden, soweit sich nicht aus den Absätzen 2 und 3 etwas anderes ergibt.

(1) keine Änderung.

(2) In das Mieterschutzgesetz wird folgende Vorschrift als § 31a eingefügt:

(2) In das Mieterschutzgesetz wird folgende Vorschrift als § 31a eingefügt:

„§ 31 a

„§ 31 a

(1) Die Vorschriften der §§ 1 bis 19 und der §§ 24 bis 31 sind vorbehaltlich der Vorschrift des

(1) Die Vorschriften der §§ 1 bis 19 und der §§ 24 bis 31 sind unbeschadet der im § 52 e be-

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

§ 52 e nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über frei finanzierte Wohnungen und Wohnräume im Sinne des § 18 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom

(2) Absatz 1 gilt nicht

- a) für Mietverhältnisse über frei finanzierte Wohnungen oder Wohnräume, für die Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes gewährt wird,
- b) für Mietverhältnisse, die vor Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes begründet worden sind,
- c) für Mietverhältnisse über Wohnräume, die an Mieter einer unter Mieterschutz stehenden Wohnung im gleichen Gebäude vermietet werden.“

(3) In § 1 Absatz 1 des Mieterschutzgesetzes tritt an Stelle des Paragraphen „32“ der Paragraph „31 a“.

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

zeichneten Vorschrift nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über frei finanzierte Wohnungen und Wohnräume im Sinne des § 18 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom

(2) keine Änderung.

(3) keine Änderung.

§ 22

(1) Für frei finanzierte Wohnungen und Wohnräume im Sinne des § 18, für die Grundsteuervergünstigungen nach dem § 7 oder bei der Finanzierung Steuerbegünstigungen nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes in Anspruch genommen werden, darf höchstens die Miete erhoben werden, die zur Deckung der Kosten nach Maßgabe näherer Anordnungen des Bundesministers für Wohnungsbau und des Bundesministers für Wirtschaft gemäß § 1 Nummer 7 nach der Anordnung über die Preisbildung und Preisüberwachung nach der Währungsreform vom 25. Juni 1948 (WiGBI. S. 61) in der Fassung der Änderung vom 27. Dezember 1948 (VfW-MBl. II S. 199) erforderlich ist (Kostenmiete).

(2) Auf frei finanzierte Wohnungen, für welche die in Absatz 1 bezeichneten Steuervergünstigungen nicht in Anspruch

(1) keine Änderung.

(2) keine Änderung.

Fassung des Entwurfs der
Bundesregierung:

Vom Deutschen Bundesrat
vorgeschlagene Änderungen:

genommen werden, finden die
Vorschriften über die Preisbil-
dung keine Anwendung (Markt-
miete).

Teil IV

Schlußvorschrift

Das Gesetz tritt am Tage nach
der Verkündung in Kraft.

Das Gesetz tritt mit Zustim-
mung des Deutschen Bundesrates
am Tage nach der Verkündung
in Kraft.

Stellungnahme

der Bundesregierung zur Entschließung des Bundesrats.

Zu § 3 (Einsatz der öffentlichen Mittel):

Der Vorschlag des Bundesrats wird angenommen, jedoch mit der Maßgabe, daß die in Absatz 2 dem Bundesminister für Wohnungsbau erteilte Ermächtigung wieder wie in der ursprünglichen Regierungsvorlage der Bundesregierung erteilt wird.

Zu § 5 (Bundesbürgschaften):

Der Vorschlag des Bundesrats kann nicht angenommen werden, da der ausdrückliche Ausschluß von Bundesbürgschaften für Einzelbauvorhaben im Gesetz nicht erwähnt zu werden braucht. Bei der Fassung der Regierungsvorlage ist ohnehin im wesentlichen nur an die Übernahme von Globalbürgschaften gedacht. Es kann sich aber in einzelnen Fällen durchaus die Notwendigkeit ergeben, daß der Bund im Anschluß an eine übernommene Landesbürgschaft eine Mit- oder Nachbürgschaft übernimmt, die sich dann auf einzelne Bauvorhaben beschränken würde.

Zu § 6 (Baukosten):

Die vom Bundesrat vorgeschlagene neue Fassung des Absatz 1 wird angenommen; dagegen kann der Vorschlag des Bundesrats zu Absatz 2 hinsichtlich der Ziffern

- b) (Zulassung von Baustoffen und Bauarten),
- c) (Anwendung von Normen, gedacht ist hierbei vor allem an die Verbindlicherklärung von Din-Normen),
- e) (Regelung des Verdingungswesens)

nicht angenommen werden, da hier ein Bedürfnis für eine einheitliche Regelung im Bundesgebiet besteht und diese nur in der Form einer Rechtsverordnung der Bundesregierung ergehen kann.

Zu § 7 (Grundsteuervergünstigungen):

Der Vorschlag des Bundesrats, die zeitliche Dauer der Grundsteuervergünstigung auf 10 Jahre zu beschränken, kann unter Zurückstellung wohnungspolitischer Bedenken angenommen werden. Zu gegebener Zeit kann gegebenenfalls eine gesetzliche Verlängerung dieser Frist in Erwägung gezogen werden.

Zu § 11 (Baulandbeschaffung):

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen neuen Fassung kann zugestimmt werden. Die Neufassung schließt einerseits aus, daß Einzelne Rechtsansprüche erheben können; auf der anderen Seite können die Länder auf die Gemeinden und Gemeindeverbände im Wege der Kommunalaufsicht einwirken.

Zu § 12 (Begriff des sozialen Wohnungsbaues):

Die vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen zu Absatz 2 und Absatz 3 können angenommen werden. Auch die vom Bundesrat vorgeschlagene Fassung zu Absatz 4 kann angenommen werden, jedoch mit der Maßgabe, daß es wegen der Ermächtigung zum Erlaß von Mietrichtsätzen bei der früheren Fassung der Regierungsvorlage bleiben muß. Die künftige Vereinheitlichung des Mietniveaus ist dringend erforderlich. Die Festlegung von Mietrichtsätzen für den zukünftigen sozialen Wohnungsbau würde ein Anfang auf diesem Wege sein. Da die Mietrichtsätze nur mit Zustimmung des Bundesrates in einer Rechtsverordnung festgesetzt werden können, ist die Mitwirkung der Länder gesichert und es bleibt die Möglichkeit erhalten, den landschaftlichen Verschiedenheiten in elastischer Form Rechnung zu tragen. Außerdem wird auch hier daran festgehalten, daß die Ermächtigung der Bundesregierung erteilt wird.

Zu § 13 (Verteilung der Bundesmittel):

Der vorgeschlagenen Fassung des Absatz 1 kann nicht zugestimmt werden, da eine Einschaltung des Bundesrats bei der Verteilung der Bundesmittel zu erheblichen Verzögerungen führen würde und die Zustimmung zu einzelnen Verwaltungsakten auch nicht als Aufgabe des Bundesrats angesehen werden kann.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene neue Fassung in Absatz 2 (neu) wird angenommen, jedoch mit der Maßgabe, daß auch hier wiederum die Ermächtigung so wie es in der bisherigen Regierungsvorlage vorgesehen war, der Bundesregierung erteilt wird.

Auch die vom Bundesrat vorgeschlagene neue Fassung des Absatz 3 (neu) wird angenommen, jedoch mit der Maßgabe, daß der in der Regierungsvorlage nicht enthaltene Hinweis auf den § 13 Absatz 1 zu streichen ist. Die Einfügung dieses Hinweises würde bedeuten, daß die Vorschrift sich selbst widerspricht, da nach den §§ 70—72 der Soforthilfegesetze für die Verteilung der Soforthilfemittel der Präsident des Hauptamtes für Soforthilfe zuständig ist, während nach § 13 Absatz 1 der Bundesminister für Wohnungsbau dafür zuständig sein würde. Die eine Regelung schließt die andere aus.

Zu § 16 (Gleichmäßige Berücksichtigung der Bauherren):

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen neuen Fassung des Absatz 2 und der Einfügung des neuen Absatz 3 wird zugestimmt.

Zu § 17 (Vergebung der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau):
Der vom Bundesrat vorgeschlagenen neuen Fassung der Absätze 1 und 3 wird zugestimmt.

Zu § 18 (Frei finanziert Wohnungsbau):

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen neuen Regelung in Absatz 1 kann nicht zugestimmt werden, da jede Einschaltung des Wohnungsamtes im frei finanzierten Wohnungsbau erfahrungsgemäß den Bauwillen so hemmen würde, daß die erhoffte Ausweitung des Wohnungsbaues im frei finanzierten Sektor weitgehend in Frage gestellt wäre.

Zu § 19 (Freibauen):

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen neuen Fassung kann zugestimmt werden, jedoch mit dem Vorbehalt, daß der in der Regierungsvorlage nicht enthaltene Zusatz „falls sie nicht wesentlich unterbelegt sind“ fortfallen muß. Maßgebend sind hier dieselben Erwägungen wie zu § 18.

Zu § 21 (Auflockerung des Mieterschutzes):

Gegenüber der redaktionellen Änderung in Absatz 2, die vom Bundesrat angeregt wird, bestehen keine Bedenken.

Zu § 23 (Schlußvorschrift):

Der Vorschlag des Bundesrats ist sachlich berechtigt, jedoch ist folgende Formulierung üblich:

„Das Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft —

Das vorstehende Gesetz wird nach Zustimmung des Bundesrats hiermit verkündet“.