

Antrag

der Fraktion der SPD

Der Bundestag wolle beschließen:

Entwurf eines Gesetzes

zur Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes

Der Bundestag hat zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaues mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Erste Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (BGBI. S. 83) wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vorrangigste Aufgabe zu fördern mit dem Ziel, daß innerhalb von 6 Jahren 2,1 Millionen Wohnungen, die den Bestimmungen der §§ 13 bis 22 entsprechen, geschaffen werden.

(2) Auf die nach Absatz 1 in den Kalenderjahren 1953, 1954 und 1955 jährlich zu errichtenden 400 000 Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues gemäß §§ 13 bis 22 sind Sonderprogramme sowie Überhänge aus den Jahren 1951/52 nicht anzurechnen.

(3) Die öffentlich geförderten Wohnungen sind in erster Linie in solchen Gebieten zu erstellen, in denen sie zur

Förderung der volkswirtschaftlichen Produktion, zur Unterbringung von Arbeitskräften im Rahmen der Umsiedlung innerhalb eines Landes und in der Bundesrepublik, zur Erhaltung alter und Schaffung neuer Arbeitsplätze, zur Rückführung von Evakuierten und zur Familienzusammenführung dienen.“

2. § 2 Buchst. a erhält folgende Fassung:

„a) durch Einsatz öffentlicher Mittel in der Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen, Zuschüssen für die Verzinsung von Fremdkapital oder Kapital-Zuschüssen für die nachstellige Finanzierung (§§ 3, 3 a bis 3 c, 13 bis 22),“

3. § 3 erhält folgende Fassung:

„§ 3

(1) Öffentliche Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die zur Förderung des Wohnungsbaues in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen, Kapitalzuschüssen für die nachstellige Finanzierung oder Zuschüssen für die Verzinsung von Fremdkapital gewährt werden, sind nur für den sozialen Wohnungsbau nach Maßgabe der §§ 13 bis 22 zu verwenden.

(2) Nicht als Mittel im Sinne von Absatz 1 gelten:

- a) die von Steuerpflichtigen gegebenen Zuschüsse und unverzinslichen Darlehen, für die Steuerbegünstigungen gemäß § 7 c des Einkommensteuergesetzes gewährt werden,
- b) Grundsteuervergünstigungen.“

4. Nach § 3 werden folgende §§ 3 a bis 3 c eingefügt:

„§ 3 a

(1) Zur Erfüllung des in § 1 festgelegten Wohnungsbauprogramms stellt der Bund den Ländern im Rahmen seines ordentlichen Haushalts für die Rechnungsjahre 1953, 1954 und 1955 einen Betrag von jährlich mindestens 1,6 Milliarden DM aus Bundesmitteln gemäß §§ 13 und 14 dieses Gesetzes zur Verfügung.

(2) Auf die nach Absatz 1 zur Verfügung zu stellenden Bundesmittel werden nicht angerechnet

- a) Mittel, die der Bund gemäß § 3 b oder auf Grund eines anderen Gesetzes für den Wohnungsbau zur Verfügung stellt,
- b) Mittel, die der Bund im Zusammenhang mit Aufgaben, deren Aufwendungen er ausschließlich zu tragen hat, für den Wohnungsbau zur Verfügung stellt,
- c) Mittel auf Grund des Gesetzes über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 446),
- d) Mittel auf Grund des § 1 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 865).

§ 3 b

(1) Die Rückflüsse (Rückzahlung der Darlehenssumme im ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) aus den Darlehen, die der Bund zur Förderung des Wohnungsbaues gewährt hat und künftig gewährt, sind zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues (§ 1 Abs. 1) zu verwenden. Das gleiche gilt für die Rückflüsse aus den Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungsmitteln des Reiches

oder des ehemaligen Landes Preußen einschließlich des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds gewährt worden sind, sowie für die Rückflüsse aus den durch die Vergebung dieser Mittel begründeten Vermögenswerten.

(2) Soweit in anderen Einzelplänen des ordentlichen oder außerordentlichen Bundeshaushaltes Mittel für den Wohnungsbau ausgewiesen werden, müssen diese jeweils zu mindestens 85 v. H. des Gesamtbetrages für solche Wohnungsbauten verwendet werden, die den §§ 13 bis 22 entsprechen. Das gilt auch für Wohnungsfürsorgemittel für Verwaltungsangehörige des Bundes.

§ 3 c

(1) Die gemäß §§ 3 a und 3 b Abs. 1 dieses Gesetzes für den Wohnungsbau bestimmten Bundesmittel sind im Bundeshaushalt in den Einzelplan des Bundesministers für Wohnungsbau einzustellen. Sollen Mittel, die in anderen Einzelplänen des Bundeshaushalts eingestellt sind, für den Wohnungsbau verwendet werden, so sind sie dem Bundesminister für Wohnungsbau zur Verwaltung zu übertragen.

(2) Die Vorschrift des Absatzes 1 gilt nicht hinsichtlich der für den Wohnungsbau bestimmten Mittel, welche seitens der Bundesbahn und der Bundespost zur Förderung des Wohnungsbaues für ihre Bediensteten zur Verfügung gestellt werden.“

5. § 4 erhält folgende Fassung:

„§ 4

(1) Die Kapitalsammelstellen sollen von den nach den gesetzlichen oder satzungsmäßigen Vorschriften für die langfristige Anlage bestimmten Mitteln folgende Anteile zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues gemäß §§ 13 bis 22 zur Verfügung stellen:

private und öffentlich-rechtliche Pfandbriefinstitute	80 v. H.
Sparkassen	60 v. H.
Versicherungsunternehmen	60 v. H.
Sozialversicherungsträger	90 v. H.

(2) Der Zinssatz dieser Darlehen soll in der Regel einschließlich eines

Verwaltungskostenbeitrages von höchstens $\frac{1}{2}$ v. H. nicht mehr als 6 v. H. betragen. Werden von der Aufsichtsbehörde ausnahmsweise höhere Zinsen genehmigt, so sollen für die den Satz von 6 v. H. übersteigenden Mehraufwendungen Zinszuschüsse gewährt werden.“

6. § 13 erhält folgende Fassung:

„§ 13

(1) Der Bundesminister für Wohnungsbau stellt im Einvernehmen mit den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden bis zum 28. Februar 1953 das für drei Jahre bemessene Programm des sozialen Wohnungsbaues auf, in welchem die Verteilung der vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel auf die Länder festzulegen und eine den Kräften der Länder entsprechende Bereitstellung von Landesmitteln vorzusehen ist. Dabei ist zugleich unter Berücksichtigung der Bestimmungen der §§ 13 b und c festzulegen, zu welchen Anteilen die Bundesmittel für die Förderung des Wohnungsbaues in den verschiedenen Wohn- und Rechtsformen und Wohnungsgrößen zu verwenden sind.

(2) Das Einvernehmen mit den obersten Landesbehörden ist gegeben, wenn sämtliche obersten Landesbehörden sich mit dem Verteilungsvorschlag des Bundesministers für Wohnungsbau einverstanden erklärt haben; wird ein Einvernehmen mit den obersten Landesbehörden bis zum 28. Februar 1953 nicht erzielt, so entscheidet der Bundesminister für Wohnungsbau über Verteilung und Zweckbindung der Bundesmittel.

(3) Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, die im Absatz 1 bezeichneten Mittel des Bundes bereits vor Beginn des Rechnungsjahres den Ländern zur Verfügung zu stellen.“

7. § 16 wird § 13 b und erhält folgende Fassung:

„§ 13 b

(1) Im Rahmen des Wohnungsbauprogrammes nach § 13 sind durch Neubau, durch Aufbau zerstörter

oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder durch Erweiterung bestehender Gebäude mit öffentlichen Mitteln zu fördern

a) der Wohnform nach:

Kleinsiedlerstellen, Einfamilienhäuser, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern;

b) der Rechtsform nach:

Kleinsiedlerstellen und Einfamilienhäuser, die als Eigenheime erstellt oder zu Eigentum übertragen werden, Wohnungen im Wohnungseigentum oder Dauerwohnrecht, Genossenschaftswohnungen und Wohnungen anderer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Mietwohnungen.

Dabei sind auch die Wohnbedürfnisse von Alleinstehenden, namentlich von berufstätigen Frauen mit Kindern und von betagten Personen zu berücksichtigen.

(2) Einfamilienhäuser sind Wohngebäude mit einer Wohnung. Wohngebäude mit zwei Wohnungen gelten als Einfamilienhäuser, wenn die Hauptwohnung gegenüber der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) nach Größe und Wohnwert wesentlich überwiegt. Kleinsiedlerstellen sind Einfamilienhäuser mit Nutzgarten und Wirtschaftsanlagen. Mehrfamilienhäuser sind Wohngebäude mit zwei und mehr Wohnungen. Wohnheime gelten als Mehrfamilienhäuser.

(3) Öffentliche Mittel sind bevorzugt einzusetzen:

zum Wiederaufbau oder zur Wiederherstellung zerstörter und beschädigter innerstädtischer Wohngebäude,

zum Neubau von Kleinsiedlerstellen und Einfamilienhäusern, insbesondere soweit diese unter sozialen Bindungen zu Eigentum übertragen werden, und zum Bau von Wohnungen im Wohnungseigentum,

zum Bau von Genossenschaftswohnungen, von Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und von Wohnungen im Dauerwohnrecht.

(4) Wohnungsbauten, die im dauernden Eigentum von gewerblichen

Unternehmen und Betrieben bleiben, können mit Steuervergünstigungen und Bürgschaften, jedoch nicht mit öffentlichen Darlehen, Kapital- und Zinszuschüssen gefördert werden. Dies gilt nicht, sofern solche Wohnungsbauten innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung an die Bewohner zu Eigentum oder Wohnungseigentum übertragen werden und die Verwirklichung dieses Anspruchs hinreichend gesichert ist.“

8. Es wird folgender neuer § 13 c eingefügt:

„§ 13 c

(1) Die Wohnfläche der öffentlich geförderten Wohnungen soll mindestens 40 qm und höchstens 65 qm betragen. Sie kann bei Errichtung von Wohnungen, die zur Unterbringung von alleinstehenden oder betagten Personen bestimmt sind und benötigt werden, unterschritten werden. Sie kann überschritten werden, wenn die Wohnung zur Unterbringung einer größeren Familie bestimmt oder die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist. Die Landesregierungen können durch Rechts- oder allgemeine Verwaltungsvorschriften weitere Ausnahmen zulassen. Die Wohnfläche darf in keinem Fall die im § 7 Abs. 2 angegebenen Grenzen übersteigen.

(2) Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen sollen als Mindestausstattung enthalten:

- a) Wohnungsabschluß mit Vorraum,
- b) Küche mit Herd und Spülbecken (Wasserzapfstelle),
- c) Abort innerhalb der Wohnung,
- d) eingerichtetes Bad oder Dusche,
- e) ausreichende Nebenräume (Speisekammer oder Speiseschrank, Besenschrank, Abstellraum),
- f) Ofen oder gleichwertige Heizgeräte für einen Wohnraum außer der Küche.

(3) Bei Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern kann auf die Errichtung von Bad oder Dusche verzichtet werden, sofern innerhalb der Woh-

nung ein Waschbecken angebracht wird. Das gleiche gilt bei Kleinstwohnungen unter 40 qm Wohnfläche für betagte oder alleinstehende Personen. Bei Kleinstwohnungen in Heimen kann auch auf die Lage des Aborts in der Wohnung und auf die Kochstelle mit Spülbecken verzichtet werden, wenn hierfür ausreichende und entsprechende Gemeinschaftsanlagen hergestellt werden.

(4) Die obersten Landesbehörden können nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse Abweichungen von den Bestimmungen der Absätze 2 und 3 zulassen.“

9. § 14 erhält folgende Fassung:

„§ 14

(1) Die nach § 13 auf die Länder verteilten und die sonstigen den Ländern zugeteilten Bundesmittel werden in der Regel als Darlehen gegeben.

(2) Die Hergabe der Bundesmittel nach Absatz 1 ist davon abhängig zu machen, daß die Länder

1. in den ordentlichen Landeshaushalten Mittel in einer ihren Kräften entsprechenden Höhe zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues bereitstellen,
2. die in §§ 15 a bis 18 a festgelegten Bestimmungen über Bewirtschaftung und Vergebung der öffentlichen Förderungsmittel beachten,
3. die sonstigen bei der Darlehenshergabe an die Länder für Wohnungsbau festgelegten Bedingungen einhalten.“

10. An die Stelle des durch das Gesetz über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 aufgehobenen § 15 treten folgende neue §§ 15 a bis 15 f:

„§ 15 a

Die Länder verwenden und verwalten die ihnen zur Erfüllung des Wohnungsbauprogramms nach § 13 zugeteilten Bundesmittel nach Maßgabe der §§ 3, 15 b bis 15 f.

§ 15 b

(1) Die Darlehen sind den Bauherren zinslos zu gewähren, sofern die Wirt-

schaftlichkeitsberechnung gemäß § 17 Abs. 5 dieses Gesetzes dies erfordert und die Richtsatzmiete des § 17 Abs. 1 nicht überschritten wird.

(2) Sofern die Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Einhaltung der Richtsatzmiete dies erfordert, ist die Tilgung zu ermäßigen oder auszusetzen.

(3) Die gemäß § 17 Abs. 5 dieses Gesetzes vorgesehene Mindestverzinsung der von den Bauherrn aufgebrauchten Eigenmittel geht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung und bei der Bemessung der Darlehensbeträge und der Darlehensbedingungen der Verzinsung der öffentlichen Darlehen vor, ohne daß die Bewilligungsstellen der Länder einen Verzicht oder eine Ermäßigung der festgestellten Eigenkapitalverzinsung und eines ausreichenden Ansatzes aller Bewirtschaftungskosten nach den Bestimmungen der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) fordern oder anerkennen dürfen.

(4) Sofern das öffentliche Darlehen 50 v. H. der Gesamtherstellungskosten eines Bauvorhabens übersteigt, ist die Verzinsung der Eigenleistung unabhängig von deren Gesamtbetrag auf höchstens 4 v. H. zu bemessen.

§ 15 c

Die Voraussetzungen für die Vergabe von Kapitalzuschüssen oder langfristig zugesagten Zinszuschüssen regelt der Bundesminister für Wohnungsbau durch Rechtsverordnung.

§ 15 d

Bei der Hergabe von Bundesmitteln dürfen die Bewilligungsstellen von den Empfängern der Darlehen bzw. Zinszuschüsse einen laufenden Verwaltungskostenbeitrag von höchstens $\frac{1}{4}$ v. H. jährlich erheben.

§ 15 e

(1) Von den Bauherren öffentlich geförderter Wohnungen ist grundsätzlich die Beibringung einer Eigenleistung oder von Mitteln im Range nach dem öffentlichen Darlehen zu verlangen. Diese soll in der Regel betragen:

1. bei Kleinsiedlerstellen 10 v. H.,
2. bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen 15 v. H.,

3. bei Genossenschaftswohnungen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen 10 v. H.,
4. bei Mietwohnungen 20 v. H.

(2) Bei dem Bau von Wohnungen, die gemäß § 22 Abs. 7 an Wohnungssuchende zu vergeben sind, die keinen Beitrag im Sinne des § 22 Abs. 3 leisten können, kann die Bewilligung eines öffentlichen Darlehens nicht davon abhängig gemacht werden, daß der Bauherr eine Eigenleistung für diese Wohnungen aufbringt.

(3) Die Bauherren öffentlich geförderter Wohnungen dürfen zur Aufbringung der Eigenleistung gemäß Absatz 1 von den Mietern Finanzierungsbeiträge nur in Form rückzahlbarer Baukostendarlehen, jedoch keine verlorenen Baukostenzuschüsse, entgegennehmen. Zuschüsse gemäß § 7 c Einkommensteuergesetz in der Fassung vom 17. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 33) bleiben hiervon unberührt.

§ 15 f

Die Länder können im Rahmen der ihnen gemäß § 13 dieses Gesetzes zugeordneten Bundesmittel den Bauherren schon vor dem Beginn der Haushaltsjahre rechtsverbindliche Bewilligungsbescheide erteilen. Dies gilt insbesondere für die Bauherren, die sich verpflichten, zur Durchführung ihrer Bauvorhaben eine Eigenleistung aufzubringen, die die in § 15 e festgelegten Sätze erheblich überschreitet. Das gleiche gilt, wenn die zu schaffenden Bauten für Wohnungssuchende bestimmt sind, die gemäß § 22 Abs. 3 und 4 einen Finanzierungsbeitrag erbringen.“

11. § 16 wird aufgehoben.

12. § 17 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 entfällt.
- b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 1.
- c) Der folgende neue Absatz 2 wird eingefügt:

„(2) Den Mieten gemäß Absatz 1 (Richtsatzmieten) entsprechen bei Kleinsiedlungen, Eigenheimen und Wohnungen im Wohnungseigentum die vom Eigentümer aufzubringenden Lasten. Sie sind in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung unter

Außerachtlassung eines Mietausfallrisikos wie bei Mietwohnungen zu ermitteln.“

d) Der folgende neue Absatz 3 wird eingefügt:

„(3) Zu den Richtsätzen gemäß Absatz 1 können folgende Zuschläge anerkannt werden:

a) bis zu 30 v. H. für öffentlich geförderte Wohnungen, die im Stadttinnern im Rahmen des Wiederaufbaues zerstörter oder durch Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Neubauten gewonnen werden und durch ihren besonderen Lagevorteil eine erhöhte Miete rechtfertigen,

b) bis zu 25 v. H. für die Eigentümerwohnung im Einfamilienhaus mit Ausnahme von Kleinsiedlerstellen und für Wohnungen im Wohnungseigentum, soweit diese Zuschläge zur Tilgung über 1 v. H. hinaus verwendet werden.“

e) Der folgende neue Absatz 4 wird eingefügt:

„(4) Für Sonderausstattungen, insbesondere für Einbaumöbel, Kühlschränke, besondere Heizungsanlagen, kann eine jährliche Nutzungsgebühr neben der zulässigen Miete anerkannt werden, die den Kapitaldienst für die dafür aufgewendeten Herstellungskosten sowie die Kosten der Abschreibung und Instandhaltung deckt. Etwaige Betriebskosten sind in dieser Nutzungsgebühr nicht enthalten. Die Herstellungskosten für solche Sonderausstattungen sind in die Finanzierung einzuschließen.“

f) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 5 mit folgendem Zusatz:

„§ 15 b Abs. 4 wird hiervon nicht berührt.“

g) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 6.

13. § 18 Abs. 1 erhält folgenden Satz 2:

„Bundesmittel sind insbesondere für solche Bauvorhaben zu gewähren, bei welchen die Bauherren durch die Verwendung genormter Bauteile oder durch Zusammenfassung von Bauvor-

haben eine besonders rationelle Bauausführung und Kostensenkungen gewährleisten.“

14. Nach § 18 wird folgender § 18 a eingefügt:

„§ 18 a

(1) Der Bundesminister für Wohnungsbau stellt im Benehmen mit den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden bundeseinheitliche Richtlinien über die Voraussetzungen und Bedingungen für die Hergabe der öffentlichen Mittel auf.

(2) Kommt ein Einvernehmen über bundeseinheitliche Förderungsrichtlinien mit den Ländern bis zum 28. Februar 1953 nicht zustande, so regelt der Bundesminister für Wohnungsbau die näheren Voraussetzungen und Bedingungen für die Weitergabe der Bundesmittel durch die Länder. Die Anerkennung und Durchführung dieser Richtlinien seitens der Länder ist gemäß § 13 Abs. 2 Voraussetzung für die Zuteilung der für die einzelnen Länder vorgesehenen Bundesmittel.“

15. § 21 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Die Bewilligungsstellen sollen die Hergabe öffentlicher Mittel an Einzelbauherren davon abhängig machen, daß diese sich der Betreuung durch geeignete Wohnungsunternehmen oder Organe der staatlichen Wohnungspolitik bedienen.“

Artikel 2

(1) Das Gesetz tritt am Tage seiner Verkündung in Kraft.

(2) Das Gesetz ist nicht auf öffentlich geförderte Wohnungsbauvorhaben anzuwenden, für welche vor seinem Inkrafttreten öffentliche Darlehen von einer Bewilligungsstelle rechtsverbindlich zugesagt worden sind.

(3) Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, den Wortlaut des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der durch das vorliegende Gesetz geänderten Fassung neu bekanntzugeben und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

Bonn, den 9. September 1952.

Ollenhauer und Fraktion