

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Christina Schenk und der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zum Erhalt und zur Schaffung dauerhaft gebundener kommunaler Mietwohnungen in den neuen Bundesländern (KomWoG)

A. Problem

Zur Sicherung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung in den neuen Bundesländern ist, wie in den alten Bundesländern, ein ausreichender Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen unabdingbar. Die Erhaltung eines solchen Bestands ist nach der gegebenen Rechtslage nicht gewährleistet:

- Die Zukunft der ehemals volkseigenen, jetzt von den Kommunen bzw. von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bewirtschafteten Wohnungen ist trotz der im Rahmen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt) vorgesehenen Regelungen für die Altschuldenfrage nicht gesichert. Denn immer noch sollen die Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen für ihren gesamten Wohnungsbestand unabhängig von dessen Alter und/oder Bauzustand eine Schuldenlast von 150 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche übernehmen. Die nach Abzug des dafür ab 1. Juli 1995 notwendigen Kapitaldienstes (Zins- und Tilgungszahlungen) verbleibenden Mieteinnahmen reichen in vielen Fällen nicht aus, um daraus neben den laufenden Kosten auch die notwendigen Bestandssicherungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu finanzieren. Betroffen davon sind schätzungsweise rund 1,8 Millionen ehemals volkseigene Wohnungen, die nach Erfüllung der Restitutionsansprüche bei den Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen verbleiben werden, das sind rund 27 vom Hundert des gesamten Wohnungsbestands im Beitrittsgebiet, sowie rund 1,1 Millionen von den Wohnungsgenossenschaften verwaltete Wohnungen, also weitere 16 vom Hundert des Wohnungsbestands.
- Mit Ausnahme der Wohnungen, die nach dem Beitritt mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus neu errichtet bzw. im Gebäudebestand geschaffen worden sind, gibt es in den neuen

Bundesländern keine Sozialwohnungen im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

- Für die ehemals volkseigenen, jetzt kommunalen bzw. für die genossenschaftlichen Wohnungen besteht nur eine bis zum 31. Dezember 1995 befristete Belegungsbindung (Anlage II, Kap. XIV, Abschnitt III des Einigungsvertrages).
- Auch die derzeit geltende Mietpreisbindung nach § 11 Miethöhengesetz gilt nur vorübergehend, auch wenn der Ablauf der Geltungsdauer dieser Regelung noch nicht terminiert ist (§ 11 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe).

Es ist also einerseits zu befürchten, daß die Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern mit der Verwaltung der ehemals volkseigenen Wohnungen überfordert und zum Verkauf der Wohnungen ohne Rücksicht auf soziale Belange gezwungen sein werden und daß es andererseits in wenigen Jahren in den neuen Bundesländern praktisch keine preis- und belegungsgebundenen Wohnungen mehr geben wird.

Dies kann nicht hingenommen werden, zeigt sich doch bereits heute in den alten Bundesländern, welch katastrophale Folgen für die Wohnungsversorgung aus einem gemessen am Bedarf bzw. an der Zahl der benachteiligten Bevölkerungsgruppen zu geringem Bestand an für diese Bevölkerungsgruppen gebundenen und verfügbaren Wohnungen entsteht. Deshalb ist die Schaffung eines ausreichenden Bestandes an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den neuen Bundesländern notwendig.

Angesichts der inzwischen offensichtlichen Schwächen des sozialen Wohnungsbaus und angesichts der Tatsache, daß seit Jahren vom Bund und auch von einigen Bundesländern praktisch keine echten Sozialmietwohnungen mehr gefördert werden, ist es wenig sinnvoll, das Konzept des sozialen Wohnungsbaus unverändert auf die neuen Bundesländer und insbesondere auf den ehemals volkseigenen Wohnungsbestand zu übertragen. Die notwendige, mit dem Einigungsvertrag in keiner Weise bewältigte Neuordnung des Wohnungswesens in den neuen Bundesländern soll vielmehr dazu genutzt werden, bei der Schaffung eines preis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes neue Wege zu beschreiten und Lösungen zu finden, die die erkannten Schwächen der Sozialwohnungsbau-Förderung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz verhindern.

B. Lösung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird ein Instrumentarium zum Erhalt, zur dauerhaften Bewirtschaftung und zur Neuschaffung preis- und belegungsgebundener kommunaler Mietwohnungen in den neuen Bundesländern geschaffen und eine ordnungsgemäße, sozial orientierte Bewirtschaftung der ehemals volkseigenen, jetzt kommunalen Wohnungen gesichert.

Kernpunkt des Gesetzentwurfs ist die Schaffung der neuen Wohnungs-Rechtsform „gebundener Kommunalwohnungsbau“.

Kennzeichen des gebundenen Kommunalwohnungsbaus sind

- die gemeinsame Verantwortung von Bund, Ländern und Gemeinden für den Erhalt und die Neuschaffung des gebundenen Kommunalwohnungsbestands,
- die dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindung,
- ein uneingeschränktes Belegungsrecht der Kommunen,
- die Vergabe der Wohnungen streng nach der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs der Wohnungssuchenden,
- ein sozial orientiertes und gleichzeitig subventionssparendes Mietensystem durch eine einkommensabhängige Miete, die in regelmäßigem Abstand der Geldwert- und Einkommensentwicklung angepaßt und grundsätzlich in einer Höhe angesetzt wird, die zusätzliche Wohngeldzahlungen ebenso überflüssig macht wie die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe,
- die Öffnung des Wohnungsbestands für alle Formen des Zusammenlebens,
- die Wohnungsverwaltung über dezentrale, mieter-/mieterinnennahe Verwaltungsträger,
- die Reduktion der Fehlförderung bei flächenmäßiger Unterbelegung durch die Erhebung eines Unterbelegungszuschlags,
- die Sicherung und Ausweitung des Wohnungsbestands durch Förderungsmittel von Bund und Ländern für Instandsetzung, Modernisierung, Neubau und Erwerb von gebundenen Kommunalwohnungen,
- der Ausgleich kommunaler Einnahmeverluste auf Grund der einkommensabhängigen Miete durch Bund und Länder,
- die Schaffung eines revolvierenden Investitionsfonds zum langfristigen Erhalt und zur Erweiterung des gebundenen Kommunalwohnungsbestands.

Den Grundstock für den gebundenen Kommunalwohnungsbestand bilden zunächst die von den Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsbaugesellschaften verwalteten, ehemals volkseigenen Wohnungen, die zum 1. Januar 1994 zu gebundenen Kommunalwohnungen werden. Darüber hinaus können auch die Genossenschaften ihre Wohnungen zu gebundenen Kommunalwohnungen erklären.

Die Bewirtschaftung dieser Wohnungen wird vom Bund und von den neuen Bundesländern unterstützt durch

- die Übernahme der Zinsen für die Altschulden durch Bund und neue Bundesländer nach dem Auslaufen des Moratoriums bis zum 1. Juli 1995 [entsprechend den vorgesehenen Regelungen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt)],
- die Kappung der Altschulden auf einen Betrag, bei dem die rechnerische Belastung des Wohnungsbestands jedes Woh-

nungsunternehmens bzw. jeder Kommune die Summe von 150 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigt [entsprechend den vorgesehenen Regelungen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt)],

- die Übernahme von Bürgschaften für die verbleibenden Altschulden durch den Bund,
- Reservierung eines Teils der KfW-Mittel für die Instandsetzung und Modernisierung der gebundenen Kommunalwohnungen,
- Verbesserung der Konditionen der für den gebundenen Kommunalwohnungsbestand reservierten KfW-Mittel.

Das Gesetz dient also sowohl der Schaffung eines ausreichenden Bestands an gebundenen Mietwohnungen in den neuen Bundesländern, in denen zum Zeitpunkt des Beitritts keine Sozialmietwohnungen (im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) vorhanden waren, als auch zur Lösung der eklatanten Probleme bei der Bewirtschaftung der ehemals volkseigenen Wohnungen.

Entsprechend den Auflagen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt) sollen allerdings 15 vom Hundert der jetzt kommunalen bzw. genossenschaftlichen Wohnungen innerhalb der nächsten zehn Jahre privatisiert werden. Der Gesetzentwurf legt hierzu eine Reihe von Bedingungen fest, durch die die Sozialverträglichkeit dieser Privatisierungsmaßnahmen sichergestellt werden soll. Dazu gehört eine Beschränkung des Wohnungsverkaufs an die Mieter/Mieterinnen, eine vorausgehende Mieter-/Mieterinnenbefragung mit einem Quorum von 80 vom Hundert Zustimmung sowie ein Dauerwohnrecht für nicht kaufwillige Mieter/Mieterinnen. Kann die im föderalen Konsolidierungsprogramm (Solidarpakt) angestrebte Verkaufsquote von 15 vom Hundert unter Einhaltung dieser Bedingungen nicht realisiert werden, sind die Kommunen bzw. die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften von der Verkaufsverpflichtung zu befreien, ohne das Recht auf die Kappung der Altschulden zu verlieren.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Über die Kosten der bereits im föderalen Konsolidierungsprogramm festgelegten Regelungen (Übernahme der Zinsen für die Altschulden im Zeitraum 1. Januar 1994 bis 30. Juni 1995 durch den Bund und die neuen Bundesländer, Kappung der Altschulden auf 150 DM/qm Wohnfläche, Zinsverbilligung für weitere 30 Milliarden Deutsche Mark KfW-Kredite um zwei bzw. drei Prozentpunkte) hinaus entstehen durch den vorliegenden Gesetzentwurf folgende Kosten:

a) Kosten der Verbilligung der für die gebundenen Kommunalwohnungen zu reservierenden 30 Mrd. Deutsche Mark um einen bzw. zwei weitere Prozentpunkte

Durch die zusätzliche Zinsverbilligung, die je zur Hälfte vom Bund bzw. den neuen Bundesländern zu tragen ist, entsteht folgende Kostenbelastung:

1993	500 Millionen DM
1994	495 Millionen DM
1995	490 Millionen DM
1996	484 Millionen DM
1997	478 Millionen DM

Insgesamt belaufen sich die Kosten der zusätzlichen Zinsverbilligung bis zum Jahr 2021 auf 7,3 Mrd. Deutsche Mark (real bei 3 vom Hundert Inflationsrate), die je zur Hälfte vom Bund und von den neuen Bundesländern zu tragen sind.

b) Kosten der Ausgleichszahlungen des Bundes und der neuen Bundesländer an die Kommunen

Nach der jetzigen Gesetzeslage sind die Kosten der Ausgleichszahlungen voraussichtlich geringer, keinesfalls aber höher als die Einsparungen bei den Wohngeldleistungen. Wird das Wohngeldsondergesetz aufgehoben und das Wohngeldgesetz auch in den neuen Bundesländern eingeführt, so entstehen durch die Ausgleichszahlungen Mehrkosten, die den Mehrkosten eines Weiterbestehens des Wohngeldsondergesetzes für den ehemals volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand entsprechen.

Entwurf eines Gesetzes zum Erhalt und zur Schaffung dauerhaft gebundener kommunaler Mietwohnungen in den neuen Bundesländern (KomWoG)

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

TEIL 1

Grundsätze des gebundenen Kommunalwohnungsbaus

§ 1

Erhalt und Schaffung gebundener Kommunalwohnungen als öffentliche Aufgabe in den neuen Bundesländern

Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sind verpflichtet, in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet (neue Bundesländer) einen ausreichenden Bestand an dauerhaft im Preis und in der Belegung gebundenen kommunalen Wohnungen (gebundener Kommunalwohnungsbau) zur Sicherung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung, insbesondere einkommensarmer und sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen, zu schaffen. In die neuen Bundesländer im Sinne dieses Gesetzes ist der Teil des Landes Berlin, in dem das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland vor dem 3. Oktober 1990 nicht galt, mit eingeschlossen.

§ 2

Weltgehender Erhalt der kommunalen Wohnungen als gebundene Kommunalwohnungen

(1) Die am 31. Dezember 1993 (Stichtag) von einer Gemeinde oder einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in den neuen Bundesländern verwalteten Wohnungen sind ab dem 1. Januar 1994 gebundene Kommunalwohnungen und unterliegen ab diesem Zeitpunkt den Bestimmungen dieses Gesetzes. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen, für die Restitutionsansprüche entweder wirksam geltend gemacht worden sind oder über deren Rückübertragung noch nicht endgültig entschieden worden ist. Wird ein Restitutionsanspruch nach dem 31. Dezember 1994 zurückgewiesen, so werden die betreffenden Wohnungen ab dem Zeitpunkt der Rechtskräftigkeit der Zurückweisung zu gebundenen Kommunalwohnungen und unterliegen ab diesem Zeitpunkt den Bestimmungen dieses Gesetzes.

(2) Die Wohnungsgenossenschaften in den neuen Bundesländern haben bis zum 31. Dezember 1995 die Möglichkeit, ihren Wohnungsbestand oder Teile davon zu gebundenen Kommunalwohnungen zu erklären. Wird eine solche Erklärung gegenüber der zuständigen Landesbehörde abgegeben, so gelten die betreffenden Wohnungen ab dem Ersten des über-

nächsten Monats als gebundene Kommunalwohnungen und unterliegen ab diesem Zeitpunkt den Bestimmungen dieses Gesetzes. Dabei treten bezüglich dieser Wohnungen die jeweilige Genossenschaften in den §§ 4 bis 6, 10 und 27 bis 30 an die Stelle der Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsgesellschaften.

(3) Entsprechend den Auflagen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt) sollen 15 vom Hundert der ehemals volkseigenen bzw. genossenschaftlichen Wohnungen bis zum Jahre 2003 privatisiert werden. Zu diesem Zweck werden die Kommunen bzw. die kommunalen Wohnungsgesellschaften sowie die Genossenschaften, die ihren gesamten Wohnungsbestand zu gebundenen Kommunalwohnungen erklärt haben, aufgefordert, innerhalb der nächsten sieben Jahre einen Anteil von 15 vom Hundert Wohnungen aus ihren Beständen herauszusuchen, die für einen Verkauf an die Mieter/Mieterinnen geeignet erscheinen. Die Mieter/Mieterinnen dieser Wohnungen sind über ihre Kaufbereitschaft schriftlich zu befragen, wobei ihnen der voraussichtliche Kaufpreis in Höhe des Verkehrswerts, das für den Erwerb der Wohnung mindestens notwendige Eigenkapital sowie die bei einer durchschnittlichen Finanzierung voraussichtlich zu erwartende monatliche Gesamtbelastung zu nennen ist. Die Mieter/Mieterinnen sind weiterhin darauf hinzuweisen, daß ihnen alternativ zum Wohnungserwerb eine unbefristete Fortdauer des Mietverhältnisses unter den Bedingungen des gebundenen Kommunalwohnungsbaus offensteht. Die Möglichkeit der Veräußerung von Wohnungen wird nur in solchen Gebäuden weiter verfolgt, bei denen mindestens 80 vom Hundert der Mieter/Mieterinnen ihre Bereitschaft zum Wohnungserwerb erklärt haben. Alle anderen Wohnungen verbleiben im Bestand des gebundenen Kommunalwohnungsbaus.

(4) Gebunde Kommunalwohnungen im Eigentum von Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, bei denen die Voraussetzungen von Absatz 3 Satz 5 gegeben sind, können, soweit Absatz 6 dem nicht entgegensteht, den Mietern/Mieterinnen zum Kauf angeboten werden. Die bei der Mieter-/Mieterinnenbefragung nach Absatz 3 bekundete Kaufbereitschaft ist nicht bindend. Neben der Rechtsform der Eigentumswohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz soll den Mieter-/Mieterinnen dabei auch die Möglichkeit zum gemeinschaftlichen Erwerb in geeigneten Rechtsformen eröffnet werden, wenn sich ein Quorum von mindestens 90 vom Hundert der erwerbsbereiten Mieter/Mieterinnen dafür entscheidet. Der Kaufpreis wird in der Regel in Höhe des Verkehrswerts festgelegt. Bewohner/Bewohnerinnen, die nicht zum Erwerb ihrer Wohnung bereit sind, bleiben Mieter/Mieterinnen von gebundenen Kom-

munalwohnungen im Sinne dieses Gesetzes, ihre Wohnungen gelten weiterhin als gebundene Kommunalwohnungen. Ein Verkauf dieser Wohnungen an Dritte ist ebenso wie eine Kündigung der Mieter/Mieterinnen wegen der Nichtbereitschaft zum Kauf ausgeschlossen. Erst wenn eine Wohnung in einem nach diesen Vorschriften privatisierten Gebäude frei wird, kann sie an Dritte zum Zwecke der Eigennutzung verkauft werden.

(5) Die Vorschriften der Absätze 3 und 4 sind auch dann zwingend, wenn der Anteil der Wohnungen, die nach diesen Regeln verkauft werden können, deutlich unter dem im föderalen Konsolidierungsprogramm (Solidarpakt) angestrebten Anteil von 15 vom Hundert aller ehemals volkseigenen bzw. genossenschaftlichen Wohnungen bleibt. Ist ein Verkaufsvolumen von 15 vom Hundert unter Einhaltung der in den Absätzen 3 und 4 vorgeschriebenen Verfahren innerhalb von zehn Jahren nicht zu erreichen, werden die Kommunen und kommunalen Wohnungsgesellschaften bzw. Genossenschaften von den diesbezüglichen Vorschriften des föderalen Konsolidierungsprogramms befreit, ohne daß sie dadurch das Recht auf die Kappung der Altschulden verlieren.

(6) Die Zahl der Wohnungen, die entsprechend den Bestimmungen des Absatzes 4 verkauft oder nach Absatz 4 Satz 6 zum späteren Verkauf freigegeben werden, ist soweit zu beschränken, daß die in der jeweiligen Gemeinde nach dem 2. Oktober 1990 aus dem Bestand der ehemals volkseigenen Wohnungen an Mieter/Mieterinnen oder Dritte veräußerten Wohnungen einen Anteil von 16 vom Hundert des ehemals volkseigenen Bestands nicht überschreitet. Auf Grund von Restitutionsansprüchen reprivatisierte Wohnungen bleiben hierbei außer Betracht. Kommunale Wohnungsgesellschaften sind nicht Dritte im Sinne des Satzes 1. Soweit Wohnungen Eigentum von Genossenschaften sind, ist deren Verkauf so zu begrenzen, daß die Gesamtzahl der nach dem 2. Oktober 1990 veräußerten Wohnungen einen Anteil von 16 vom Hundert der genossenschaftlichen Wohnungen nicht überschreitet.

(7) Die nach Abzug aller für die verkauften Wohnungen aufgewandten Kosten (einschließlich der Kosten etwaiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen) verbleibenden Verkaufserlöse werden dem Erblastenfonds zugeführt. Im Gegenzug werden auch die rechnerisch auf die verkauften Wohnungen entfallenden Altschulden dem Erblastenfonds zugeführt.

§ 3

Schaffung von gebundenen Kommunalwohnungen durch Neubau und Erwerb

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände in den neuen Bundesländern haben die Aufgabe sicherzustellen, daß der Bestand an gebundenen Kommunalwohnungen in ausreichendem Umfang durch Neubau oder Erwerb erweitert wird. Um dies zu gewährleisten, sollen Förderungsmittel des Bundes und der Länder für den sozialen Wohnungsbau so

lange vorrangig zur Schaffung von gebundenen Kommunalwohnungen eingesetzt werden, solange der Bedarf an solchen Wohnungen nicht befriedigt ist.

(2) Die Kommunen in den neuen Bundesländern haben das Recht, Sozialwohnungsbaumittel zum Bau neuer gebundener Kommunalwohnungen oder zum Erwerb bestehender Wohnungen als gebundene Kommunalwohnungen einzusetzen. Einer Genehmigung durch Bund oder Land bedarf es hierzu nicht. Anträge auf Zuweisung von Sozialwohnungsbaumitteln zum Bau neuer gebundener Kommunalwohnungen sind von der Bewilligungsstelle bei der Vergabe der Sozialwohnungsbaumittel vorrangig zu berücksichtigen.

(3) Gebundene Kommunalwohnungen sind, unabhängig vom Einsatz von Förderungsmitteln, auch solche Wohnungen im Besitz einer Kommune oder einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in den neuen Bundesländern, für die die zuständige Kommune innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung bzw. Anschaffung gegenüber der zuständigen Landesbehörde eine Erklärung abgibt, daß diese Wohnungen den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen sollen.

§ 4

Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung

(1) Die Instandsetzung und Modernisierung des gebundenen Kommunalwohnungsbaus, das heißt die Behebung von Mängeln auf Grund unterlassener Instandhaltung oder schlechter Bauqualität bzw. nicht mehr zeitgemäßer Wohnungsausstattung ist eine vordringliche Aufgabe der Bewirtschaftung des gebundenen Kommunalwohnungsbestands. Bund und neue Bundesländer sind verpflichtet, die Kommunen bei der Erfüllung dieser Aufgabe zu unterstützen. Der Bund und die Länder verpflichten sich, Programme zur Förderung der Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen in den neuen Bundesländern so auszustatten, daß diese von den Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bzw. Genossenschaften in Anspruch genommen werden können.

(2) Die Kommunen sind gehalten, alle Mieteinnahmen aus dem gebundenen Kommunalwohnungsbau zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sowie zum Neubau neuer gebundener Kommunalwohnungen einzusetzen, solange hierzu ein Bedarf besteht.

(3) Von den in den Jahren 1991 bis 1995 zur Verfügung stehenden zinsverbilligten Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Mittel) in Höhe von 60 Milliarden Deutsche Mark werden 30 Milliarden Deutsche Mark für die Instandsetzung und Modernisierung der gebundenen Kommunalwohnungen reserviert. Diese werden, um vier Prozentpunkte im Zins verbilligt. Die Kosten der Zinsverbilligung tragen Bund und neue Bundesländer je zur Hälfte. Bei der Vergabe der Kredite wird auch eine 100 %-Finanzierung ermöglicht. Auf Antrag der KfW gewährt der Bund entsprechende Bürgschaften.

TEIL 2**Bundes- und Landesmittel,
revolvierender Investitionsfonds****§ 5****Kapitaldienst für die Altschulden**

(1) Bund und neue Bundesländer verpflichten sich, den Kapitaldienst für die von den Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsbauunternehmen bzw. Genossenschaften nach Kapitel IV Artikel 22 Abs. 4 Satz 3 des Einigungsvertrags übernommenen Schulden nach dem Auslaufen des Moratoriums bis zum 1. Juli 1995 je zur Hälfte zu übernehmen. Diese Kosten werden aus den im Rahmen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt) zur Lösung der Altschuldenfrage vom Bund und den neuen Bundesländern bereitgestellten Mittel finanziert.

(2) Zum 1. Juli 1995 übernehmen die Kommunen, kommunalen Wohnungsbauengesellschaften bzw. Genossenschaften die Altschulden insoweit, als diese einen Betrag von durchschnittlich 150 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche, bezogen auf die Summe aller im Eigentum der Kommune, kommunalen Gesellschaft bzw. Genossenschaft befindlichen Wohnungen nicht übersteigt (Kappungsgrenze). Die die Kappungsgrenze übersteigenden Altschulden werden dem Erblastenfonds zugeführt. Der Kapitaldienst für die von den Kommunen, kommunalen Wohnungsbauengesellschaften bzw. Genossenschaften übernommenen Altschulden muß aus Mieteinnahmen finanziert werden, den Kapitaldienst für die dem Erblastenfonds zugeführten Altschulden übernimmt der Bund, die Kosten hierfür werden aus den im Rahmen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt) bereitgestellten Beträgen finanziert.

(3) Um die Kreditfähigkeit der Kommunen zu erhöhen, übernimmt der Bund auf Antrag der Kommune Bürgschaften für die Altkredite, die den gebundenen Kommunalwohnungen zuzuordnen sind.

§ 6**Bundes- und Landesmittel für Instandsetzung,
Modernisierung und Neuschaffung
von gebundenen Kommunalwohnungen**

(1) Bund und Länder stellen den Kommunen Mittel zur Instandsetzung und Modernisierung bestehender sowie zum Neubau bzw. Erwerb weiterer gebundener Kommunalwohnungen zur Verfügung. Dazu werden insbesondere eingesetzt

1. öffentliche Baudarlehen
2. zinsverbilligte Darlehen
3. Zuschüsse
4. Aufwendungszuschüsse
5. Aufwendungsdarlehen.

(2) Die Mittel der Länder sollen mindestens so hoch sein wie die Mittel des Bundes.

§ 7**Verteilung der Bundesmittel**

Die Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau verteilt die in § 6 bezeichneten Bundesmittel im Benehmen mit den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden auf die neuen Bundesländer.

§ 8**Zuständigkeit für die Bewirtschaftung
von Bundesmitteln**

Die nach ihrer Zweckbestimmung für den gebundenen Kommunalwohnungsbau vorgesehenen Bundesmittel sind im Bundeshaushalt in den Einzelplan der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau einzustellen. Sollen Mittel, die in anderen Einzelplänen des Bundeshaushalts eingestellt sind, für den Wohnungsbau verwendet werden, so sind sie der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Bewirtschaftung zuzuweisen.

§ 9**Berichterstattung
durch die oberste Landesbehörde**

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden unterrichten die Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau über die bewilligten und ausgezahlten Mittel für den gebundenen Kommunalwohnungsbau im Sinne dieses Gesetzes sowie über die Zahl der damit instand gesetzten, modernisierten sowie geförderten Wohnungen.

§ 10**Vorrang der Reinvestition der Mieteinnahmen
in den gebundenen Kommunalwohnungsbau
und revolvierender Investitionsfonds**

(1) Sofern Mittel des Bundes oder eines Landes für den Neubau, den Erwerb, die Modernisierung oder Instandsetzung von gebundenen Kommunalwohnungen oder für Modernisierungsmaßnahmen als verzinsliche oder rückzahlbare Darlehen gewährt wurden, sind etwaige Zins- und Tilgungszahlungen insoweit zu stunden, wie diese Zahlungsverpflichtungen die Mietüberschüsse übersteigen, die die zur Zahlung verpflichteten Kommune bzw. kommunalen Wohnungsbauengesellschaft aus ihren gebundenen Kommunalwohnungen im Vorjahr erzielt haben. Als Mietüberschuß aus den gebundenen Kommunalwohnungen gilt die Differenz zwischen Summe der Mieteinnahmen des betreffenden Jahres zuzüglich der Ausgleichszahlungen nach § 27 Abs. 1 und der Summe

der im betreffenden Jahr getätigten Ausgaben für den gebundenen Kommunalwohnungsbestand einschließlich etwaiger Ausgaben für den Wohnungsneubau oder den Wohnungserwerb. Für die gestundeten Beträge dürfen keine Zinsen erhoben werden. Die Stundung gilt so lange, solange die Kommune die Zahlungsverpflichtungen nicht aus Mietüberschüssen erfüllen kann.

(2) Sofern eine Kommune oder kommunale Wohnungsbaugesellschaft Mietüberschüsse im Sinne des Absatzes 1 erzielt, die nicht zur Begleichung von Forderungen des Bundes bzw. der Länder im Sinne des Absatzes 1 benötigt werden, so hat sie 80 vom Hundert der nicht reinvestierten Beträge je zur Hälfte an Bund und Länder abzuführen.

(3) Die dem Bund bzw. den Ländern nach den Absätzen 1 und 2 sowie nach § 30 zufließenden Mittel werden sowohl beim Bund wie bei den Ländern den Haushaltsmitteln für den gebundenen Kommunalwohnungsbau zugeschlagen (revolvierender Investitionsfonds).

TEIL 3

Wohnungsvergabe und Wohnungsverwaltung

§ 11

Begünstigter Personenkreis

(1) Im gebundenen Kommunalwohnungsbau wohnberechtigt sind sowohl Einzelpersonen wie Personengruppen unabhängig von ihrem Einkommen, ihrem Familienstand, Alter, Geschlecht oder ihren verwandtschaftlichen Beziehungen. Personengruppen werden dann als gemeinsam Wohnungssuchende anerkannt, wenn sie einen entsprechenden Antrag stellen. Bei diesem Antrag muß eine Person als für die Gruppe vertretungsberechtigt benannt werden. Diese Person gilt im folgenden als die/der Wohnungssuchende.

(2) In das Verfahren zur Vergabe von gebundenen Kommunalwohnungen werden alle Wohnungssuchenden aufgenommen, die einen entsprechenden Antrag stellen. Nach der Antragstellung ist der/dem Wohnungssuchenden bzw. den Wohnungssuchenden eine Bescheinigung über die Antragstellung auszustellen, in der der Zeitpunkt der Antragstellung, die Dringlichkeitsstufe des Wohnungsbedarfs zum Zeitpunkt der Antragstellung (entsprechend § 12 Abs. 2), die Namen der Haushaltsmitglieder sowie die angemessene Wohnungsgröße vermerkt wird. Die angemessene Wohnungsgröße ist in Anlehnung an § 4 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in Abhängigkeit von der Zahl der Haushaltsmitglieder festzusetzen. Verändert sich nach der Antragstellung, aber vor Zuweisung einer Wohnung die Zusammensetzung des Haushalts, ist die Wohnungssuchende verpflichtet, dies der zuständigen kommunalen Stelle unverzüglich mitzuteilen. Die zuständige Stelle aktualisiert nach dieser Mitteilung die Bescheinigung über den Wohnungsantrag.

§ 12

Belegungsbindung und Wohnungsvergabe

(1) Die Kommunen haben ein unmittelbares Belegungsrecht für die gebundenen Kommunalwohnungen. Dies gilt auch für die gebundenen Kommunalwohnungen im Eigentum von Wohnungsbaugenossenschaften. Die Wohnungsvergabe erfolgt durch die zuständigen kommunalen Stellen unter strenger Beachtung der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs aller Wohnungssuchenden, die einen Antrag auf Zuweisung einer gebundenen Kommunalwohnung gestellt haben. Freiwerdende Wohnungen werden dabei zunächst den Haushalten mit der höchsten Dringlichkeit angeboten.

(2) Zur Festlegung der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs entwickeln die Kommunen ein Punktesystem unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten. Als wichtige Kriterien sollen in diesen Katalog aufgenommen werden:

1. die bisherigen Wohnbedingungen, insbesondere die Größe der bisherigen Wohnung im Verhältnis zur Zahl der Haushaltsmitglieder, die Wohnungsausstattung und der Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes, die Mietbelastung im Verhältnis zum Einkommen sowie Einschränkungen beim rechtlichen Status (Untermiete, Nutzungsvertrag) oder bei der Dauerhaftigkeit des Mietverhältnisses (Zeitmietvertrag, rechtskräftige Kündigung, Räumungsklage, Wiedereinweisung);
2. das Einkommen des Haushalts im Verhältnis zur Haushaltsgröße;
3. die Lebenssituation der Wohnungssuchenden (z. B. alleinerziehend, kinderreich, schwerbehindert, physische oder psychische Erkrankung, unfreiwilliges Zusammenleben);
4. etwaige soziale Benachteiligungen (z. B. fremde Nationalität, Straftatlassene, ehemalige Heimirinnen).

Ziel des Kriterienkatalogs ist es, denjenigen Wohnungssuchenden eine besonders hohe Dringlichkeit zu geben,

1. deren jetzige Wohnsituation gesellschaftliche Mindestnormen nicht genügt bzw.;
2. deren Chancen auf eine Wohnung außerhalb des gebundenen Kommunalwohnungsbaus auf Grund ihres Einkommens, ihrer Lebenssituation und oder wegen sozialer Benachteiligungen besonders gering sind.

Zur Vereinheitlichung der Verfahren legt die Bundesregierung Empfehlungen zur Aufstellung eines Punktesystems zur Festlegung der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs vor.

(3) Um auch Haushalten mit einer geringeren Dringlichkeit eine Chance auf eine gebundene Kommunalwohnung zu erhalten, wird die Wartezeit bei der Festlegung der Dringlichkeitsstufe in angemessener Weise berücksichtigt.

(4) Den Wohnungssuchenden wird auf Verlangen die Punktzahl ihres Wohnungsbedarfs sowie die Punktzahl der Haushalte, deren Antrag in den letzten drei Monaten berücksichtigt wurde, mitgeteilt.

(5) Wird einem wohnungssuchenden Haushalt eine gebundene Kommunalwohnung angeboten, so hat dieser das Recht, die Wohnung ohne Angabe von Gründen binnen einer Woche abzulehnen. Haushalte, die den Bezug einer Wohnung abgelehnt haben, sind spätestens beim übernächsten Vergabeverfahren wieder zu beteiligen.

§ 13

Wohnungen für Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Personen

Die Kommunen sind aufgefordert, jährlich unter Berücksichtigung der Wohnungsmarkt-Situation und der besonderen Situation benachteiligter Bevölkerungsgruppen eine Quote der freiwerdenden Wohnungen festzulegen, die den örtlichen Sozialämtern außerhalb der Dringlichkeitslisten nach § 12 zur unmittelbaren Belegung mit Obdachlosen oder von Obdachlosigkeit bedrohten Personen und Haushalten zur Verfügung gestellt werden.

§ 14

Wohnungsverwaltung

(1) Die Verwaltung der gebundenen Kommunalwohnungen ist, außer bei den gebundenen Kommunalwohnungen im Eigentum von Genossenschaften, Aufgabe der Gemeinden. Die Gemeinden sollen geeignete Organisationen und Institutionen mit der Wahrnehmung der mit der Verwaltung der Wohnungen verbundenen Aufgaben betrauen. Diese Träger sind so auszuwählen, daß eine dezentrale, mieter-/mieterinnennahe Wohnungsverwaltung gewährleistet ist.

TEIL 4

Mietfestsetzung

§ 15

Einkommensabhängige Wohnwertmiete

Die Mieten der gebundenen Kommunalwohnungen werden in Abhängigkeit vom Einkommen der jeweiligen Mieter/Mieterinnen und unter Berücksichtigung des Wohnwerts der jeweiligen Wohnung festgelegt (einkommensabhängige Wohnwertmiete). Durch die einkommensabhängige Wohnwertmiete soll sichergestellt werden, daß die gebundenen Kommunalwohnungen für alle Bevölkerungsschichten bezahlbar sind und die Mieter/Mieterinnen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in angemessener Weise an der Finanzierung des gebundenen Kommunalwohnungsbaus beteiligt werden. Die einkommensabhängige Wohnwertmiete wird nach den Bestimmungen der §§ 16 bis 26 festgesetzt und im Rhythmus von in

der Regel drei Jahren der Einkommens- und Geldwertentwicklung angepaßt. Die einkommensabhängige Wohnwertmiete soll so festgelegt werden, daß die Mieter/Mieterinnen der gebundenen Kommunalwohnungen keine höhere Netto-Mietbelastung haben als die Bezieher/Bezieherinnen von Wohngeld nach dem Wohngeldsondergesetz.

(2) Für Wohnungen, deren Miete entsprechend den §§ 16 bis 26 festgesetzt wurde, wird kein Wohngeld bezahlt (Kumulationsverbot).

(3) An die Stelle der einkommensabhängigen Miete tritt eine Miete in Höhe der wohnwertabhängigen Mietobergrenze nach § 22, falls die Weitergewährung der einkommensabhängigen Miete mißbräuchlich wäre.

§ 16

Pauschaliertes Haushaltsnettoeinkommen

(1) Das für die einkommensabhängige Wohnwertmiete maßgebende Einkommen ist das pauschalierte Haushaltsnettoeinkommen. Dieses ist der zwölfte Teil des Gesamtbetrags der Summe der pauschalierten Jahresnettoeinkommen aller zum Haushalt zählenden Personen. Bei Alleinstehenden tritt an die Stelle des Haushaltsnettoeinkommens das pauschalierte Jahresnettoeinkommen.

(2) Das pauschalierte Jahresnettoeinkommen jedes Haushaltsmitglieds ist das Jahreseinkommen abzüglich der Steuerpauschale nach § 17 dieses Gesetzes und der Versicherungspauschale nach § 18 dieses Gesetzes. Bei Ehepaaren, bei denen die Voraussetzungen zur gemeinsamen Veranlagung nach § 26 Abs. 1 Einkommensteuergesetz vorliegen, wird ein gemeinsames Jahresnettoeinkommen der Eheleute ermittelt. Das Jahreseinkommen ist die Summe aller Einnahmen in Geld oder Geldeswert ohne Rücksicht auf ihre Quelle und ohne Rücksicht darauf, ob sie als Einkünfte im Sinne des Einkommensteuergesetzes steuerpflichtig sind oder nicht, abzüglich der nach den §§ 12 bis 17 des Wohngeldgesetzes nicht zu berücksichtigenden Beträge.

§ 17

Steuerpauschale

Die Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlicht jährlich eine Tabelle zur Ermittlung der Pauschale für die Einkommensteuerzahlung der einzelnen Haushaltsmitglieder. Zur Berechnung dieser Einkommensteuerpauschale wird zugrunde gelegt:

1. bei Alleinstehenden die Steuer nach der allgemeinen Lohnsteuertabelle für die Lohnsteuerklasse I ohne Kinderfreibetrag;
2. bei Alleinerziehenden die Steuer nach der allgemeinen Lohnsteuertabelle für die Lohnsteuerklasse II unter Berücksichtigung der Kinderfreibeträge für alle im Haushalt lebenden Kinder;

3. bei zusammenlebenden Ehepaaren die Steuer nach der allgemeinen Lohnsteuertabelle für die Lohnsteuerklasse III unter Berücksichtigung der Kinderfreibeträge für alle im Haushalt lebenden Kinder bezogen auf die Summe der Jahreseinkommen der beiden Ehepartner/Ehepartnerinnen.

§ 18

Versicherungspauschale

(1) Die Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlicht jährlich Tabellen zur pauschalen Berechnung der Sozialversicherungsleistungen. Dabei wird zugrunde gelegt:

1. als Pauschale für die Krankenversicherung die Hälfte des gewogenen Mittels der am 1. Januar des Jahres geltenden Beitragssätze für Pflichtversicherte, die bei Arbeitsunfähigkeit Anspruch auf Fortzahlung ihres Arbeitsentgelts für mindestens sechs Wochen haben;
2. als Pauschale für die Alterssicherung die Hälfte des geltenden Beitragssatzes der Rentenversicherung der Arbeiter und der Rentenversicherung der Angestellten;
3. als Pauschale für die Arbeitslosenversicherung der für Arbeitnehmer/Arbeitnehmerinnen geltende Beitragssatz der Bundesanstalt für Arbeit.

(2) Für Rentner/Rentnerinnen gilt eine verringerte Versicherungspauschale in Höhe der Hälfte des geltenden Beitragssatzes für den Krankenversicherungsbeitrag der Rentner/Rentnerinnen.

§ 19

Festsetzung der Miethöhe bei Wohnungsbezug

(1) Die von einem Haushalt erstmals zu zahlende Miete wird aus der zum Zeitpunkt des Einzugs nach § 20 Abs. 1 gültigen Tabelle der einkommensabhängigen Wohnwertmiete unter Zugrundelegung des für den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nachgewiesenen Haushaltseinkommens und unter Berücksichtigung der wohnwertbedingten Abzüge nach § 20 Abs. 2 festgelegt. Diese Miete gilt, abgesehen von einer Neufestsetzung der Miete nach § 26, bis zu dem im Mietvertrag genannten Termin für die erstmalige Neufestsetzung der Miete entsprechend § 24. Für zusammenwohnende Personen wird unabhängig von der Art ihres Zusammenlebens eine Gesamtmiete auf der Grundlage des Gesamthaushaltseinkommens festgelegt.

(2) Überschreitet die nach Absatz 1 ermittelte Miete die für die jeweilige Wohnung geltenden Mietobergrenze nach § 22, so ist die Miete in Höhe der wohnwertabhängigen Mietobergrenze festzulegen.

(3) Die Miete wird unabhängig vom Haushaltseinkommen in Höhe der nach § 22 geltenden Mietobergrenze festgelegt, wenn mindestens eine zum Haushalt rechnende Person im Jahr der Mietfestsetzung Vermögensteuer zu entrichten hat.

§ 20

Tabelle der einkommensabhängigen Wohnwertmiete

(1) Die bei einem gegebenen Haushaltseinkommen maßgebliche einkommensabhängige Wohnwertmiete ergibt sich aus der Tabelle 1 in Anlage 1.

(2) Entspricht eine Wohnung nicht dem neuzeitlichen Standard oder weist sie erhebliche Mängel auf, so wird die einkommensabhängige Miete folgendermaßen vermindert:

Die Miete vermindert sich um jeweils 6 vom Hundert der nach Absatz 1 maßgeblichen Miete

1. bei Wohnungen ohne Bad oder Duschraum,
2. bei Wohnungen ohne Sammelheizung.

Die Miete vermindert sich um 3 vom Hundert der nach Absatz 1 maßgeblichen Miete bei Wohnungen ohne Innen-WC.

Die Miete vermindert sich um jeweils 3 vom Hundert der nach Absatz 1 maßgeblichen Miete bei Wohnungen in einem Gebäude, dessen

1. Dach,
2. Außenwände,
3. Fenster,
4. Hausflure oder Treppenhäuser,
5. Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstalltionen

erhebliche Schäden aufweisen.

Bei Wohnungen in besonders stark emissionsbelasteten Wohnlagen vermindert sich die Miete ebenfalls um 6 vom Hundert der nach Absatz 1 maßgeblichen Miete.

Bei Wohnungen, bei denen auf Grund unzureichender Heizungsanlagen und/oder unzureichender Wärmedämmung überdurchschnittliche Heizkosten entstehen, ist die Miete je Quadratmeter Wohnfläche um den Betrag zu mindern, um den die Heizkosten bauwerksbedingt über den durchschnittlichen Kosten vergleichbarer Gebäude liegen.

Werden nach den vorstehenden Kriterien Mietminderungen vorgenommen, so sind den Mietern/Mieterinnen sowohl die einkommensabhängige Miete nach Absatz 1 sowie die Summe und Zusammensetzung der Mietminderungen mitzuteilen.

(3) Wird ein Mangel, auf Grund dessen eine Mietminderung nach Absatz 2 vorgenommen wurde, behoben, so entfällt die betreffende Mietminderung ab dem der Behebung des Mangels folgenden übernächsten Monat. Der Wegfall der Mietminderung ist den Mietern/Mieterinnen mindestens acht Wochen vorher schriftlich mitzuteilen. Eine Neufestsetzung der einkommensabhängigen Miete ist hiermit nicht verbunden.

(4) Die Landesregierungen sind verpflichtet, durch Rechtsverordnung die Beträge festzulegen, die in der

einkommensabhängigen Wohnwertmiete pro Quadratmeter Wohnfläche

1. als Vorauszahlungen für die Betriebskosten (Betriebskostenvorauszahlungspauschale),
2. als Vorauszahlungen für die Heizkosten (Heizkostenvorauszahlungspauschale)

enthalten sind. Diese beiden Pauschalen werden jährlich jeweils zum 1. Juli an die Preisentwicklung angepaßt. Ab diesem Zeitpunkt gelten die neu festgelegten Pauschalen für alle Mietverhältnisse im gebundenen Kommunalwohnungsbau, ohne daß dies einer besonderen Mitteilung an die Mieter/Mieterinnen bedarf. Die von den Mietern/Mieterinnen zu bezahlenden Gesamtmieten bleiben von Veränderungen der Pauschalen unberührt.

(5) Werden die Heizkosten von den Mietern/Mieterinnen direkt an Dritte bezahlt, so wird die einkommensabhängige Wohnwertmiete um die darin enthaltene Heizkosten-Vorauszahlungs-Pauschale verringert.

§ 21

Betriebskostenabrechnung

Die Vermieter legen einmal jährlich den Mietern/Mieterinnen eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung vor, aus der sich die Höhe der auf die jeweilige Wohnung entfallenden Betriebs- bzw. Heizkosten sowie die Summe der in der von den Mietern/Mieterinnen gezahlten Miete enthaltenen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungspauschalen ergibt. Liegen die tatsächlichen Betriebs- bzw. Heizkosten über den in der einkommensabhängigen Wohnwertmiete enthaltenen pauschalen Vorauszahlungen, ist die MieterIn verpflichtet, die Differenz binnen drei Monaten nachzuzahlen. Liegen die tatsächlichen Kosten unter der Pauschale, ist der Vermieter verpflichtet, die Differenz binnen eines Monats an die Mieter/Mieterinnen zurückzuzahlen.

§ 22

Wohnwertabhängige Mietobergrenze

(1) Jede Landesregierung gibt jährlich eine für das jeweilige Bundesland geltende Tabelle der wohnwertabhängigen Mietobergrenzen heraus. Bei der Festlegung dieser Mietobergrenzen sind zu berücksichtigen:

1. die Mietstufen nach § 8 WoGG,
2. Baualter, Größe, Ausstattung und Lage der Wohnungen,
3. der bauliche Zustand der Wohnungen.

Die Mietobergrenzen sind so festzulegen, daß sie den in den Gemeinden der verschiedenen Mietstufen für Wohnungen entsprechender Ausstattung und entsprechenden Zustands geltenden Vergleichsmieten angeglichen sind.

(2) Soweit für die gebundenen Kommunalwohnungen eine Mietpreisbindung gilt, bildet die mietpreisrechtlich zulässige Miete die Mietobergrenze.

§ 23

Anpassung der Tabelle der einkommensabhängigen Wohnwertmiete an die Geldentwertung

Die Tabelle der einkommensabhängigen Wohnwertmiete nach § 20 Abs. 1 wird jährlich zum 1. Juli an die Entwicklung des Geldwerts angepaßt. Die Anpassung ist so vorzunehmen, daß die reale Mietbelastung bei real konstantem Einkommen real konstant bleibt. Dazu werden die Einkommen, für die der jeweilige Prozentsatz des einzelnen Tabellenfelds gilt, um den Betrag erhöht, der sich ergibt, wenn die Einkommensgrenzen des Vorjahreszeitraums mit dem vom Statistischen Bundesamt für den April des jeweiligen Jahres veröffentlichten Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller Haushalte multipliziert werden. Zur Vereinfachung wird das Einkommen auf 10 Deutsche Mark gerundet.

§ 24

Neufestsetzung der Mieten

(1) Im Abstand von maximal drei Jahren werden die Mieten aller Mieter/Mieterinnen neu festgelegt. Der Zeitpunkt der Mietanpassung ist im Mietvertrag festzuhalten und soll für ein Gebäude bzw. einen Gebäudekomplex einheitlich sein. Bei der Neufestsetzung der Miete wird die zu diesem Zeitpunkt geltende Mietschabelle nach § 20 Abs. 1, die zu diesem Zeitpunkt gültigen Mietabschläge nach § 20 Abs. 2 sowie das für den Zeitpunkt der Mietfestsetzung maßgebliche Haushaltsnettoeinkommen nach § 16 Abs. 1 zugrunde gelegt. Bei der Neufestsetzung der Mieten wird auch überprüft, ob ein Unterbelegungszuschlag nach § 25 festgesetzt werden muß.

(2) Die Mieter/Mieterinnen sind verpflichtet, der Wohnungsverwaltung nach Aufforderung die aktuellen Jahreseinkommen der Haushaltsmitglieder sowie Namen und Zahl der Haushaltsmitglieder zum Zwecke der Neufestsetzung der Miete nachzuweisen. Macht ein Haushalt trotz zweimaliger Aufforderung keine Angaben zu den Einkommen, so wird die Miete bis zum Nachweis des Einkommens in Höhe der Mietobergrenze festgelegt.

(3) Die neu festgesetzte Miete gilt ab Beginn des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang der Mitteilung über die Höhe der neu festgesetzten Miete folgt.

§ 25

Unterbelegung

(1) Liegt zum Zeitpunkt der Neufestsetzung der Miete nach § 24 die Zahl der Haushaltsmitglieder um mindestens zwei Personen unter die Zahl, für nach § 10 Abs. 2 die von dem Haushalt belegte Wohnung

als angemessen gilt (Mindestzahl der Haushaltsmitglieder), so gilt, vorbehaltlich der Einschränkungen in Absatz 3, die betreffende Wohnung als unterbelegt. Die Wohnungsverwaltung kann den Mietern/Mieterinnen unterbelegter Wohnungen zumutbare Ersatzwohnungen in angemessener Größe anbieten. Als zumutbare Ersatzwohnung gilt nur eine Wohnung mindestens gleicher Ausstattung in zumutbarer Entfernung von der alten Wohnung. Nimmt der Haushalt das Angebot an, so übernimmt die Wohnungsverwaltung alle Kosten des Umzugs.

(2) Hat der betreffende Haushalt mindestens zwei zumutbare Ersatzwohnungen abgelehnt, so kann, vorbehaltlich der Bestimmungen in Absatz 3, der/die Verfügungsberechtigte einen Unterbelegungszuschlag festsetzen. Der Unterbelegungszuschlag beträgt

1. bei einer Unterschreitung der Mindestzahl der Haushaltsmitglieder um zwei Personen 20 vom Hundert,
2. bei einer Unterschreitung der Mindestzahl der Haushaltsmitglieder um mehr als zwei Personen 10 vom Hundert je Haushaltsmitglied, um das die Mindestzahl der Haushaltsmitglieder unterschritten wird;

der nach § 24 maßgeblichen Miete. Übersteigt die Summe aus maßgeblicher Miete und Unterbelegungszuschlag die für die betreffende Wohnung maßgebliche Mietobergrenze, so ist die Gesamtmiete einschließlich Unterbelegungszuschlag auf diese Mietobergrenze festzusetzen.

(3) Unterbelegung liegt nicht vor, wenn

1. die Mindestzahl der Haushaltsmitglieder durch Tod eines Haushaltsmitglieds unterschritten wird oder wenn
2. mindestens ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre ist oder wenn
3. aus sonstigen Gründen ein Umzug eine besondere Härte bedeuten würde.

In diesen Fällen unterbleiben alle in Absätzen 1 und 2 beschriebenen Maßnahmen.

(4) Der Unterbelegungszuschlag gilt nicht als Miete im Sinne des § 5 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes.

§ 26

Verminderung der einkommensabhängigen Miete

(1) Hat sich während des laufenden Mietfestsetzungszeitraums

1. die Zahl der zum Haushalt rechnenden Personen dauerhaft erhöht oder
2. das Haushaltseinkommen dauerhaft um mehr als 15 vom Hundert verringert,

so wird die Miete auf Antrag des/der Mieters/Mieterin neu festgesetzt, falls dies zu einer Reduzierung der Miete führt. Bei der Neufestsetzung der einkommens-

abhängigen Miete ist die zum Zeitpunkt der Neufestsetzung gültige Miettabelle zugrunde zu legen.

(2) Eine Mietneufestsetzung nach Absatz 1 gilt nur für den Zeitraum, für den die Voraussetzungen für die Neufestsetzung vorliegen, längstens jedoch bis zum Zeitpunkt der Neufestsetzung der Miete nach § 24. Die Mieter/Mieterinnen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle den Wegfall der Voraussetzungen für die Neufestsetzung unverzüglich mitzuteilen. Nach spätestens einem Jahr erfolgt eine Überprüfung der neu festgesetzten Miete, falls nicht inzwischen eine Neufestsetzung nach § 24 erfolgt ist.

TEIL 5

Ausgleichszahlungen für Mindereinnahmen der Kommune

§ 27

Ausgleichszahlungen bei unterdurchschnittlichen Mieteinnahmen der Kommunen

(1) Unterschreitet in einer Kommune die Summe der Jahresnettomieteinnahmen, die diese Kommune einschließlich ihrer kommunalen Wohnungsbauunternehmen aus ihrem gebundenen Kommunalwohnungsbau erzielt, auf Grund der unterdurchschnittlichen Einkommen der Mieter/Mieterinnen bzw. auf Grund eines hohen Anteils von Mieter/Mieterinnen mit geringem Einkommen die Mieteinnahmen, die bei einer Miete in Höhe der nach dem Wohngeldgesetz zulässigen Höchstmiete in diesem Wohnungsbestand erzielbar wären (Summe der Normalmieteinnahmen), so erhält die Gemeinde eine Ausgleichszahlung in Höhe der Differenz der Jahresnettomieteinnahmen und der Normalmieteinnahmen. Diese Ausgleichszahlung wird je zur Hälfte von Bund und Ländern finanziert. Zur Berechnung der Höhe des Ausgleichsbetrags gelten die Vorschriften des § 28.

(2) Die Ausgleichszahlungen werden aus Wohngeldmitteln finanziert.

§ 28

Höhe der Ausgleichszahlungen

(1) Die für die Ausgleichszahlungen nach § 27 maßgebliche Summe der Jahresnettomieteinnahmen ergibt sich aus der Summe aller in dem Bezugsjahr entstandenen Mietforderungen für die gebundenen Kommunalwohnungen zuzüglich einer Verrechnungsmiete für leerstehende Wohnungen abzüglich der in den Mietforderungen enthaltenen Vorauszahlungspauschalen für Heizkosten. Die Verrechnungsmiete für leerstehende Wohnungen ist dabei in Höhe der in dem Gebäude oder Gebäudekomplex durchschnittlich erzielten Miete anzusetzen.

(2) Zur Ermittlung der für die Ausgleichszahlungen nach § 27 maßgeblichen Summe der Normalmieteinnahmen werden alle gebundenen Kommunalwohnungen einer Kommune zunächst nach Wohnungstypen erfaßt, die sich bezüglich ihrer Wohnungsgrößen-

bzw. Baualtersklassen bzw. ihrem Ausstattungsstandard unterscheiden. Für die Klassifizierung der Wohnungsgröße maßgeblich sind die nach § 11 Abs. 2 maßgeblichen angemessenen Wohnungsgrößen. Die Baualtersklassen und Ausstattungsstandards werden analog zu der Höchstmietentabelle in § 8 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes definiert. Sodann wird für jeden Wohnungstyp die Summe der Mieteinnahmen ermittelt, die aus den Wohnungen dieses Wohnungstyps erzielbar wären, wenn alle Wohnungen dieses Wohnungstyps entsprechend den Flächenrichtlinien des § 10 Abs. 2 belegt wären und für die nach § 8 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes höchstens anrechenbare Miete erhoben würde (pauschalierte wohngeldfähige Höchstmiete). Die Summe der Normalmiete ergibt sich aus der Summe der pauschalierten wohngeldfähigen Höchstmiete aller Wohnungstypen.

(3) Soweit in den neuen Bundesländern eine besondere Wohngeldregelung gilt (Wohngeldsondergesetz), wird bei der Ermittlung der Summe der Normalmieteinnahmen nach Absatz 2 die Höchstmiete angenommen, die nach dem Wohngeldgesetz für vergleichbare Wohnungen in vergleichbaren westdeutschen Gemeinden zulässig ist. Soweit gebundene Kommunalwohnungen einer Mietpreisbindung unterliegen, tritt in Absatz 2 an Stelle der nach § 8 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes höchstens anrechenbaren Miete die mietpreisrechtlich zulässige Miete.

(4) Die Kommune teilt der zuständigen Landesbehörde zum 1. Januar eines jeden Jahres die Zahl ihrer gebundenen Kommunalwohnungen, differenziert nach Wohnungstypen, entsprechend Absatz 2 sowie die nach Absatz 1 berechnete Summe der Jahresmieteinnahmen mit. Auf Grund dieser Angaben ermittelt die zuständige Landesbehörde die Summe der Normalmieteinnahmen im Sinne des Absatzes 2 oder 3 und setzt den nach § 27 Abs. 1 zu zahlenden Ausgleichsbetrag fest. Der Bund ist verpflichtet, den Ländern die Hälfte dieser Ausgleichszahlungen zu erstatten.

TEIL 6

Schlußbestimmungen

§ 29

Wegfall der Eigenschaft „gebundene Kommunalwohnung“

(1) Die Kommunen sind, abgesehen von den Privatisierungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 3, frühestens ab dem Jahr 2010 berechtigt, Wohnungen aus dem gebundenen Kommunalwohnungsbestand zu lösen. Dazu muß die Kommune eine entsprechende Erklärung gegenüber der zuständigen Landesbehörde abgeben. Nach einer Nachwirkungsfrist von zehn Jahren erlöschen nach einer solchen Erklärung alle sich aus diesem Gesetz ergebenden Bindungen. Erst nach dem Erlöschen der Bindungen können die Wohnungen an die Mieter/Mieterinnen bzw. an Dritte veräußert werden.

(2) Eine Erklärung nach Absatz 1 darf nicht abgegeben werden,

1. wenn noch Rückzahlungsverpflichtungen der Kommune für Förderungsmittel des Bundes oder des Landes bestehen. Eine vorzeitige Rückzahlung der Mittel ist möglich;

2. wenn der verbleibende Bestand an gebundenen Kommunalwohnungen unter Berücksichtigung der Wohnungsmarkt-Situation und der Belegungsstruktur der Wohnungen nicht ausreicht, um eine angemessene Wohnungsversorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen sicherzustellen. Die zuständige Landesbehörde ist berechtigt, im Falle einer Erklärung nach Absatz 1 von der Kommune einen entsprechenden Nachweis zu fordern. Wird der Nachweis nicht erbracht, hat die zuständige Landesbehörde das Recht, der Kommune die Abgabe der Erklärung zu untersagen.

(3) Abweichend von den Bestimmungen des Absatzes 1 können Wohnungen mit nur einjähriger Nachwirkungsfrist und ohne die Nachweise nach Absatz 2 aus dem gebundenen Kommunalwohnungsbestand gelöst werden, wenn hieran ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Ein solches ist in der Regel anzunehmen, wenn alle Mieter/Mieterinnen eines Gebäudes oder selbständigen Gebäudeteils ihre Wohnung als Sondereigentum erwerben wollen oder wenn dies zur Verwirklichung experimenteller oder sonstiger nicht traditioneller Wohnformen notwendig erscheint oder wenn leerstehende Wohnungen veräußert werden sollen.

(4) Im Fall des Verkaufs ehemals gebundener Kommunalwohnungen erhält das Land, außer bei einem Verkauf an die Mieter/Mieterinnen auf der Grundlage des Absatzes 3, ein Vorkaufsrecht. Nimmt das Land dieses Vorkaufsrecht nicht in Anspruch, so erhalten die in den Wohnungen wohnenden Mieter/Mieterinnen ein Vorkaufsrecht.

§ 30

Rückzahlung von Förderungsmitteln bei Wegfall der Eigenschaft „gebundener Kommunalwohnung“

Gibt eine Kommune eine Erklärung nach § 19 Abs. 1 ab, so hat sie unbeschadet aller sonstigen Rückzahlungsverpflichtungen auch die als Zuschuß gewährten Förderungsmittel des Bundes bzw. der Länder einschließlich der Mittel für den Kapitaldienst der Altkredite zurückzuzahlen. Als Rückzahlungsbetrag wird der Betrag festgesetzt, der sich ergibt, wenn die von Bund und Ländern als Zuschuß für den Kapitaldienst der Altschulden sowie als sonstige Zuschüsse gewährten Mittel mit den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindizes über die Lebenshaltungskosten der Haushalte aus dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Erklärung nach § 19 Abs. 1 hochgerechnet werden. Die Rückzahlungstermine sind zwischen Land und Kommune einvernehmlich festzulegen.

§ 31

Anwendung der Grundprinzipien des gebundenen kommunalen Wohnungsbaus auf Sozialwohnungsneubauten in den alten Bundesländern

Die Bundesregierung wird beauftragt, Vorschläge dafür zu entwickeln, wie die Grundprinzipien des gebundenen Kommunalwohnungsbaus in das Zweite Wohnungsbaugesetz eingearbeitet und so auch auf Sozialwohnungsneubauten in den alten Bundesländern anwendbar gemacht werden können. Soweit Kommunen in den alten Bundesländern vor einer entsprechenden Gesetzesänderung Sozialwohnungsbaumittel für Wohnungsneubauten einsetzen wollen, die sie nach den Prinzipien des gebundenen kommunalen Wohnungsbaus bewirtschaften, sollen Bund und Länder solche Experimente gegebenenfalls auch durch Befreiungen von entgegenstehenden Förderungsbedingungen unterstützen.

§ 32

Änderung des Wohngeldgesetzes

Das Wohngeldgesetz in der Fassung vom 18. Februar 1990 wird wie folgt geändert:

In § 18 Abs. 2 wird nach Nummer 2 angefügt:

- „3. für Wohnungen, für die eine einkommensabhängige Miete nach §§ 15 ff. des Gesetzes zum Erhalt und zur Schaffung dauerhaft gebundener kommunaler Mietwohnungen in den neuen Bundesländern festgesetzt wurde.“

§ 33

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Anlage 1

Tabelle 1

**Einkommensabhängige Miete nach § 20 KomWoG
für 1 bis 4 Haushaltsmitglieder und Einkommen bis 2 660 DM**

Netto- Einkommen	Haushalt mit			
	1 Person	2 Per- sonen	3 Per- sonen	4 Per- sonen
	Miete in DM			
bis 600	69	61	34	21
600— 620	74	64	38	23
620— 640	79	68	41	26
640— 660	84	72	44	29
660— 680	89	76	48	32
680— 700	94	80	51	35
700— 720	100	84	55	38
720— 740	105	88	58	41
740— 760	111	92	62	45
760— 780	116	96	66	48
780— 800	122	101	70	51
800— 820	128	105	74	55
820— 840	134	109	78	58
840— 860	140	114	82	61
860— 880	146	118	86	65
880— 900	152	123	90	69
900— 920	158	128	94	72
920— 940	165	132	99	76
940— 960	171	137	103	80
960— 980	177	142	107	83
980—1 000	184	147	112	87
1 000—1 020	190	152	116	91
1 020—1 040	197	157	121	95
1 040—1 060	204	162	125	99
1 060—1 080	210	167	130	103
1 080—1 100	217	172	135	107
1 100—1 120	224	177	140	111
1 120—1 140	231	183	144	115
1 140—1 160	238	188	149	119
1 160—1 180	245	193	154	123
1 180—1 200	252	199	159	128
1 200—1 220	260	204	164	132
1 220—1 240	267	210	169	136
1 240—1 260	274	215	174	140
1 260—1 280	282	221	179	145
1 280—1 300	289	227	185	149
1 300—1 320	296	232	190	154
1 320—1 340	304	238	195	158
1 340—1 360	312	244	200	163
1 360—1 380	319	250	206	167
1 380—1 400	327	256	211	172
1 400—1 420	335	261	217	176
1 420—1 440	342	267	222	181
1 440—1 460	350	273	228	185
1 460—1 480	358	280	233	190
1 480—1 500	366	286	239	195
1 500—1 520	374	292	244	200
1 520—1 540	379	298	250	204
1 540—1 560	384	304	256	209
1 560—1 580	389	310	261	214
1 580—1 600	394	317	267	219
1 600—1 620	399	323	273	224

Netto- Einkommen	Haushalt mit			
	1 Person	2 Per- sonen	3 Per- sonen	4 Per- sonen
	Miete in DM			
1 620—1 640	403	330	279	229
1 640—1 660	408	336	285	234
1 660—1 680	413	343	291	239
1 680—1 700	418	349	297	244
1 700—1 720	423	356	303	249
1 720—1 740	428	362	309	254
1 740—1 760	433	369	315	259
1 760—1 780	438	376	321	264
1 780—1 800	443	382	327	269
1 800—1 820	448	389	333	274
1 820—1 840	453	396	340	279
1 840—1 860	458	403	346	284
1 860—1 880	462	410	352	290
1 880—1 900	467	416	359	295
1 900—1 920	472	424	365	300
1 920—1 940	477	430	371	306
1 940—1 960	482	437	377	311
1 960—1 980	487	445	384	316
1 980—2 000	492	452	390	321
2 000—2 020	497	459	397	327
2 020—2 040	502	466	404	332
2 040—2 060	507	473	410	338
2 060—2 080	512	480	417	343
2 080—2 100	517	485	423	349
2 100—2 120	522	490	430	354
2 120—2 140	526	494	437	360
2 140—2 160	531	499	443	365
2 160—2 180	536	504	450	371
2 180—2 200	541	508	457	376
2 200—2 220	546	513	464	382
2 220—2 240	551	517	470	388
2 240—2 260	556	522	477	393
2 260—2 280	561	527	484	399
2 280—2 300	566	531	491	405
2 300—2 320	571	536	498	410
2 320—2 340	576	541	505	416
2 340—2 360	581	545	512	422
2 360—2 380	585	550	519	427
2 380—2 400	590	554	526	433
2 400—2 420	595	559	533	439
2 420—2 440	600	564	540	445
2 440—2 460	605	568	547	451
2 460—2 480	610	573	555	457
2 480—2 500	615	578	562	463
2 500—2 520	620	582	569	468
2 520—2 540	625	587	576	474
2 540—2 560	630	591	583	480
2 560—2 580	635	596	591	486
2 580—2 600	640	601	598	492
2 600—2 620	645	605	603	498
2 620—2 640	649	610	607	504
2 640—2 660	654	614	612	510

noch Tabelle 1

**Einkommensabhängige Miete nach § 20 KomWoG
für 1 bis 4 Haushaltsmitglieder
und Einkommen ab 2 660 bis 3 380 DM**

Netto- Einkommen	Haushalt mit			
	1 Person	2 Per- sonen	3 Per- sonen	4 Per- sonen
	Miete in DM			
2 660—2 680	659	619	616	516
2 680—2 700	664	624	621	522
2 700—2 720	669	628	626	528
2 720—2 740	674	633	630	534
2 740—2 760	679	638	635	540
2 760—2 780	684	642	639	547
2 780—2 800	689	647	644	553
2 800—2 820	694	651	649	559
2 820—2 840	699	656	653	565
2 840—2 860	704	661	658	571
2 860—2 880	708	665	662	577
2 880—2 900	713	670	667	584
2 900—2 920	718	675	672	590
2 920—2 940	723	679	676	596
2 940—2 960	728	684	681	602
2 960—2 980	733	688	685	609
2 980—3 000	738	693	690	615
3 000—3 020	743	698	695	621
3 020—3 040	748	702	699	628
3 040—3 060	753	707	704	634
3 060—3 080	758	711	708	640
3 080—3 100	763	716	713	647
3 100—3 120	768	721	718	653
3 120—3 140	772	725	722	659
3 140—3 160	777	730	727	666
3 160—3 180	782	735	731	672
3 180—3 200	787	739	736	679
3 200—3 220	792	744	741	685
3 220—3 240	797	748	745	692
3 240—3 260	802	753	750	698
3 260—3 280	807	758	754	705
3 280—3 300	812	762	759	709
3 300—3 320	817	767	764	713
3 320—3 340	822	772	768	718
3 340—3 360	827	776	773	722
3 360—3 380	831	781	777	726

Liegt das maßgebliche Einkommen über den in der Tabelle 1 ausgewiesenen Werten, so ist die einkommensabhängige Miete im Sinne des § 20 Abs. 1 als Prozentsatz des maßgeblichen Einkommens zu berechnen. Die Miete beträgt

1. bei einem Ein-Personen-Haushalt 24,6 % des Einkommens,
2. bei einem Zwei-Personen-Haushalt 23,2 % des Einkommens,
3. bei einem Drei-Personen-Haushalt 23,0 % des Einkommens,
4. bei einem Vier-Personen-Haushalt 21,5 % des Einkommens.

Die nach Satz 2 ermittelte Miete ist auf 1 Deutsche Mark zu runden.

Bei einem Haushalt mit mehr als 4 Personen gilt die Miete für 4 Personen mit der Maßgabe, daß von einem monatlichen Haushaltseinkommen auszugehen ist, das sich für das fünfte und jedes weitere Haushaltsmitglied um 400 DM ermäßigt. Die Miete darf jedoch folgende Beträge nicht übersteigen:

1. Bei einem Fünf-Personen-Haushalt 20,5 % des Einkommens.
2. Bei einem Sechs-Personen-Haushalt 19,5 % des Einkommens.
3. Bei einem Haushalt mit sieben oder mehr Personen 18,5 % des Einkommens.

Die nach Satz 2 ermittelte Miete ist auf 1 Deutsche Mark zu runden.

Begründung**A. Allgemeine Begründung****1. In den neuen Bundesländern bestehen erhebliche Wohnungsversorgungsprobleme, die den Erhalt eines ausreichenden Bestands an preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen erfordern****1.1 Zur Ausgangslage: Die Wohnungsversorgung war zum Zeitpunkt des Beitritts sehr unzulänglich**

Ende 1989 wurden in der DDR 7 Mio. Wohnungen statistisch ausgewiesen. Zur selben Zeit lebten dort 16,3 Mio. Menschen, davon 15,9 Mio. in 6,6 Mio. Privathaushalten sowie 400 000 Personen in Gemeinschaftsunterkünften¹⁾.

Allerdings sind in diesen Zahlen, da sie auf einer Fortschreibung beruhen, eine nicht genau bekannte Zahl von Wohnungen enthalten, die entweder schon abgerissen oder zumindest unbewohnt und unbewohnbar sind. Deshalb schätzt das Ifo-Institut den tatsächlich Ende 1989 vorhandenen Wohnungsbestand auf 6,6 Mio. Wohnungen (Ifo-Schnelldienst, S. 5). Davon waren zwar offiziell nur 17 500 Zweitwohnungen, doch schätzt das DIW die Zahl der inoffiziellen Zweitwohnungen auf ca. 300 000 Wohnungen (DIW-Strukturforschung, S. 29) — und es gibt viele Gründe anzunehmen, daß diese Zahl in den vergangenen drei Jahren eher gestiegen als kleiner geworden ist.

Deshalb verwundert es nicht, daß im Jahr 1990 trotz des statistisch mehr als ausgeglichenen Marktes bei den zuständigen kommunalen Wohnungsämtern 780 000 Anträge auf Wohnungszuweisung von solchen Haushalten vorlagen, die bisher entweder eine Wohnung mit anderen teilen mußten oder in Gemeinschaftsunterkünften lebten (470 000 Antragsteller/Antragstellerinnen) bzw. ihre bisherige wegen Sanierung oder Abrißräumen mußten (310 000 Antragsteller/Antragstellerinnen) (Bernd Bartholmai u. a., S. 309).

1.2 Auch nach dem Beitritt hat sich die Situation nicht wesentlich gebessert

Seither ist die Situation kaum besser geworden. Denn neu gebaut worden sind 1990 nur 62 500 und 1991 „weniger als 50 000 Wohnungen“ (Hamm, S. 383), der Wohnungsabgang aber betrug 1990 nach Schätzun-

gen des Ifo mindestens 60 000 und dürfte angesichts des von der Bauakademie der DDR auf insgesamt 1 Mio. geschätzten Bestands an nicht zu erhaltenden Wohnungen 1991 kaum geringer gewesen sein. Allein im Bestand kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen standen von 3,2 Mio. Wohnungen Ende 1991 79 000 Wohnungen wegen schwerwiegender baulicher Mängel bzw. schlechter Vermietbarkeit leer — und diese Unternehmen haben nur wenige der besonders mit schwerwiegenden baulichen Mängeln behafteten Altbauten. Im übrigen Bestand dürfte deshalb der Leerstand sogar noch deutlich größer sein.

Eine Trendwende ist noch nicht erkennbar. So sind nach Hamm die bisherigen Fertigstellungen ganz überwiegend auf noch zu DDR-Zeiten begonnene Projekte zurückzuführen, während „der Neubau völlig neuer Projekte nur allmählich in Gang kommt“ (Hamm, S. 283). Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen und den Wohnungsgenossenschaften ist überhaupt noch keine Neubautätigkeit erkennbar (Die Wohnungswirtschaft 9/92, S. 403).

1.3 Trotz anhaltender Abwanderung ist keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in den neuen Bundesländern zu erwarten

Auch wenn alle Bevölkerungsprognosen, nicht zuletzt wegen der anhaltenden Binnenwanderungen, für das Beitrittsgebiet von einem Bevölkerungsrückgang ausgeht — eine Entspannung auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt ist daraus nicht zu erhoffen.

Denn ebenso wie in den alten Bundesländern besteht auch in den neuen Bundesländern eine zunehmende Tendenz zu kleineren Haushalten und damit zu einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Sinkt diese, wie das DIW in einer Prognose angenommen hat, von 2,45 im Jahr 1989 auf 2,3 im Jahr 1995, so hebt dieser Haushaltsstruktureffekt den Effekt des Bevölkerungsrückgangs gerade auf, so daß die Zahl der Haushalte konstant bei 6,6 Mio. bleiben wird (DIW-Strukturforschung, Tabelle 25, S. 70). Sollte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gar an das westdeutsche Niveau abgleichen, so würde die Zahl der Haushalte trotz eines Bevölkerungsrückgangs um 0,7 Mio. bis zum Jahr 1995 bzw. 0,9 Mio. bis zum Jahr 2000 sogar auf 7 Mio. erhöhen. Zu erwarten ist also ein trotz sinkender Bevölkerungszahl wachsender Wohnungsbedarf.

Zu diesem durch den Haushaltsstruktureffekt ausgelösten Bedarf kommt noch die Wohnungsnachfrage, die aus der sehr unterschiedlichen Wohnflächenversorgung in Ost und West resultiert. Rein rechnerisch standen Ende 1989 jeder/m DDR-Bürger/Bürgerin, der/die in Privathaushalten lebte, 27,6 qm Wohnfläche, unter Abzug der nur noch statistisch vorhande-

¹⁾ Alle Zahlen aus: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Künftige Perspektiven des Wohnungsbaus und der Wohnungsbaufinanzierung in den neuen Ländern, Beiträge zur Strukturforschung Band 120, Berlin 1991, S. 11 und 70.

nen oder unbewohnten und unbewohnbaren Wohnungen sogar nur 26 qm Wohnfläche zur Verfügung. Das sind 22 vom Hundert bzw. 27 vom Hundert weniger als die Pro-Kopf-Wohnfläche in Westdeutschland (errechnet aus DIW-Strukturbericht, S. 70 und Gerlach u. a., Tabelle 6, S. 263).

Auch wenn es die geringeren Einkommen in den neuen Bundesländern noch geraume Zeit verhindern werden, daß sich der durchschnittliche Flächenanspruch in den neuen Bundesländern dem Niveau der alten Bundesländer angleicht, so sollte doch das Wachstumspotential der Wohnungsnachfrage, das in der unterdurchschnittlichen Flächenversorgung in Ostdeutschland liegt, nicht unterschätzt werden. Schließlich müssen für jeden qm Wohnfläche, um den der durchschnittliche Flächenverbrauch der heutigen Bevölkerung in den neuen Bundesländern steigt, rechnerisch rund 240 000 Wohnungen mit der bisherigen Durchschnittsfläche von 65 qm neu gebaut werden. Bei einer Angleichung des Wohnflächenverbrauchs an das heutige Westniveau müßten selbst bei einem Bevölkerungsrückgang auf 14,5 Mio. Menschen bis zum Jahr 2000 (Szenario A der DIW-Prognose) 2 Mio. Wohnungen zusätzlich gebaut werden, das sind 250 000 Wohnungen pro Jahr. Es bedarf keines prognostischen Scharfsinns vorherzusagen, daß diese Fertigstellungsziffern nicht erreicht werden.

1.4 Die zunehmende Wohnungsknappheit gefährdet vor allem die Wohnungsversorgung benachteiligter Bevölkerungsschichten

Das nach aller Voraussicht größer werdende Wohnungsdefizit im Beitrittsgebiet wird zu einer Verschärfung der Verteilungskämpfe am Wohnungsmarkt führen. Resultat dieser Verteilungskämpfe wird, so ist zu befürchten, eine deutliche Verschlechterung der Wohnungsversorgung der benachteiligten, insbesondere der armen und/oder der sozial diskriminierten Bevölkerungsgruppen sein. Das zu befürchten geben folgende Faktoren Anlaß:

- Der bisherige weit geringere durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in den neuen Bundesländern ist bekanntlicherweise vor allem Resultat einer unter den Normen des Sozialwohnungsbaus liegenden Flächennorm bei der Wohnungszuteilung. Inzwischen jedoch gilt für den Teil des Wohnungsbestands, der überhaupt noch einer Belegungsbindung unterliegt, die Flächennorm des Sozialen Wohnungsbaus. Das führt dazu, daß jede Neuebelegung einer noch gebundenen Wohnung zu einer Belegungsverdünnung führt, falls die Wohnung nicht auf Grund einer Haushaltsverkleinerung bereits unterbelegt war.
- Noch erheblicher wird die Verringerung der Belegungsdichte bzw. die Erhöhung des Wohnflächenverbrauchs in einem Teil der Bestände sein, die keiner Belegungsbindung mehr unterliegen. Dazu gehören neben den privaten Einfamilienhäusern vor allem die vor 1945 errichteten Mehrfamilienhäuser, die entweder im Eigentum von Privatpersonen verblieben waren oder für die Restitutionsansprüche geltend gemacht wurden. Noch gilt hier

ein besonderer Mieterschutz, dessen Aufhebung jedoch absehbar ist. Nicht zuletzt die westdeutschen Erfahrungen mit der Umstrukturierung der Bevölkerung in Altbauquartieren im Zuge der Sanierung, Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung sowie mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geben Grund zu der Annahme, daß ein Teil der ostdeutschen Bevölkerungsgruppen, die von den wirtschaftlichen Umwälzungen profitiert haben, versuchen wird, seinen aufgestauten, bisher durch die Wohnraumbewirtschaftung nicht realisierbaren Wohnflächenanspruch in diesen Altbaubeständen durchzusetzen. Verdrängungsprozesse der in diesen Beständen heute noch besonders häufig lebenden benachteiligten Bevölkerungsschichten werden hier nicht ausbleiben.

- Einen wesentlichen Beitrag zur Durchsetzung erhöhter Flächenansprüche leistet auch die Konzentration der Wohnungsbauförderung auf die Förderung von eigengenutztem Wohnungseigentum. Wie wir aus der Alt-Bundesrepublik Deutschland wissen, liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch von Wohnungseigentümern um 40 vom Hundert bis 45 vom Hundert über dem Flächenverbrauch von Mieter/Mieterinnenhaushalten gleicher Haushaltsgröße. Sollten also die eingeleiteten eigentumspolitischen Maßnahmen tatsächlich zu einer Erhöhung der Eigentumsquote führen, so wird der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch weiter steigen — und infolgedessen der immer wieder erhoffte Sockereffekt des Wohnungsneubaus besonders gering sein.
- Schließlich führen auch die Binnenwanderungen zu einer Erhöhung des Flächenkonsums: Während aus den neuen Bundesländern vor allem junge Menschen unter 25 Jahre abwandern, sind die Zuwandernden vor allem 25- bis 45jährige Männer (BfLR-Mitteilungen, S. 6). Es ist also zu vermuten, daß die Abwandernden kaum Wohnungen frei machen (da sie zu großen Teilen noch bei den Eltern lebten), während die Zuwandernden zumindest zunächst überwiegend in Ein-Personen-Haushalten leben und versuchen werden, ihr aus dem Westen gewohntes Versorgungsniveau auch in den neuen Bundesländern durchzusetzen. Die Binnenwanderungen tragen also in den neuen Bundesländern sowohl zu einer Zunahme der Ein-Personen-Haushalte wie zu einer Vergrößerung einer zahlungskräftigen und anspruchsvollen Nachfrageschicht bei, der die Mittel zur Verfügung stehen (Bezahlung nach Westtarif), sowohl die für teures Geld zur Untermiete angebotenen Zweitwohnungen als auch die wenigen (nicht preisgebundenen) Neubauwohnungen anzumieten (oder Wohnungseigentum zu erwerben).

All diese Faktoren tragen zu dem für benachteiligte Bevölkerungsgruppen immer schwieriger werdenden Wohnungsmarkt bei. Das bedeutet: In den neuen Bundesländern ist ebenso wie in den alten Bundesländern ein ausreichender Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen notwendig. Dies ist nach der bisherigen Rechtslage nicht sichergestellt. Denn einerseits ist es angesichts des notwendigen

Umfangs eines solchen Bestands völlig ausgeschlossen, daß dieser in absehbarer Zeit mit Sozialwohnungsbaumitteln aufgebaut wird, andererseits ist die Zukunft des noch gebundenen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestands völlig ungewiß, so daß spätestens nach dem bereits geplanten Auslaufen der allgemeinen Mietpreisbindung in den neuen Bundesländern praktisch kein gesicherter Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen vorhanden sein wird. Dieser Entwicklung soll mit dem vorliegenden Gesetz entgegengewirkt werden.

2. Der Erhalt der ehemals volkseigenen, jetzt kommunalen sowie der genossenschaftlichen Wohnungen ist nach der jetzigen Rechtslage nicht gesichert

2.1 Ausgangslage: Umfang und Struktur des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestands

Im Jahr 1989 gab es nach der DDR-Statistik 2 882 000 staatliche (volkseigene) Wohnungen, das waren 41 vom Hundert des damaligen Wohnungsbestands. Genauso viele Wohnungen waren in Privateigentum, die restlichen 1,1 Mio. (18 vom Hundert) gehörten Wohnungsgenossenschaften (DIW-Strukturforschung S. 22). Da diese Zahlen wegen der bereits erwähnten Fortschreibungsprobleme ebenfalls fehlerhaft sind, schätzt das Ifo den Bestand an ehemals volkseigenen Wohnungen auf 2 736 000, davon 189 000 in Ein- und Zweifamilienhäusern (Ifo-Schnelldienst 1—2, 1992, S. 5).

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft geht schließlich, auf Grund einer im für das Jahr 1991 durchgeführten Untersuchung, von 1,8 Mio. ehemals volkseigenen Wohnungen, die von den kommunalen Wohnungsunternehmen verwaltet werden, aus, wovon allerdings etwa die Hälfte noch in kommunalem Eigentum sind. Dazu kommen noch etwa 0,6 Mio. von den kommunalen Wohnungsunternehmen verwaltete Wohnungen, auf denen Restitutionsansprüche lasten oder deren Eigentumsverhältnisse ungeklärt sind. Weitere 1,1 Mio. Wohnungen sind im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften bzw. werden von diesen verwaltet (Die Wohnungswirtschaft 9/92, S. 404, Grafik).

Diese Wohnungen nehmen nicht zuletzt auf Grund des „Gesetzes über die Gewährleistung von Belegungsrechten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen“ zur Zeit ansatzweise die Funktionen war, die im Westen der Republik dem Sozialwohnungsbestand zukommt, wenn auch, schon wegen der fehlenden (Einkommens-)begrenzung der Wohnberechtigung, wesentliche Unterschiede zum Sozialwohnungsbau bestehen. Dies gilt aber nach der bestehenden Rechtslage nur noch kurze Zeit, da bis zum Jahresende 1995 die Bindungen auslaufen sollen. Das hätte zur Folge, daß ab 1996

— außer den wenigen neuen Sozialmietwohnungen keine belegungsgebundenen Wohnungen vorhanden sein werden,

— kommunale Belegungsrechte nur bei den neu gebauten Sozialmietwohnungen bestehen werden, bei denen sich die Kommunen diese mit kommunalen Förderungsmitteln gesichert haben. Die Zahl dieser Wohnungen ist bisher nahe null und wird auch im Jahr 1996 eine negierbare Größe sein,

— daß es nach der bereits geplanten Aufhebung der allgemeinen Mietpreisbindung in den neuen Bundesländern außer den wenigen neuen Sozialmietwohnungen auch keine preisgebundenen Mietwohnungen mehr geben wird. Die Mieten von nahezu 100 vom Hundert aller Mietwohnungen werden dann einzig über das Miethöhegesetz begrenzt sein. Daß dann die Mieten nicht mehr sozial verträglich sein werden, ist angesichts der derzeitigen westdeutschen Erfahrung mehr als eine Befürchtung.

Es ist nicht zu erwarten, daß die Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen diese Entwicklung aus eigener Kraft aufhalten und ihre Bestände ohne Unterstützung durch Bund und Länder erhalten und sozial orientiert bewirtschaften können. Dem steht sowohl der hohe Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf als auch die trotz der Regelungen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt) verbleibenden Belastungen aus den Altschulden entgegen.

2.2 Hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, der weder allein aus den Mieteinnahmen noch von den Kommunen finanziert werden kann

Auf Grund von Mängeln in der Bautechnik und der Bauausführung besteht nicht nur bei alten Gebäuden, sondern auch bei den neueren, in Großplattenbauweise errichteten Wohngebäuden, aus denen ein großer Teil des kommunalen Bestandes besteht, ein erheblicher Instandsetzungsbedarf. Nach einer Erhebung des Statistischen Bundesamtes ist bei 44 vom Hundert der Plattenbauten die Sanierung des Daches und bei 41 vom Hundert die Sanierung der Fassade, der Außenwände und der Fugen zwischen den Großplatten dringend erforderlich. Bei jeweils 24 vom Hundert müssen die Versorgungsleitungen bzw. die Heizungsanlagen sehr bald erneuert werden (Wirtschaft und Statistik 2/92, S. 93, Tabelle 13).

Davon sind im übrigen auch die nach 1980 errichteten Wohnungen in hohem Maße betroffen — insbesondere bei den Dachsanierungen besteht kaum ein Unterschied zu den älteren Baujahrgängen.

Hoch ist auch der Modernisierungsbedarf. So haben nach der bereits genannten Untersuchung des GdW nur 50 vom Hundert der von den kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. den Genossenschaften verwalteten Wohnungen eine Sammelheizung (meist Fernheizung), während dies für 75 vom Hundert der von westdeutschen Unternehmen verwalteten Wohnungen zutrifft. Mit Bad oder Dusche ausgestattet sind 82 vom Hundert der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in Ostdeutschland (gegen-

über 97 vom Hundert in Westdeutschland), Innentöle haben schließlich 86 vom Hundert (gegenüber 98 vom Hundert in Westdeutschland) (Alle Zahlen aus: Die Wohnungswirtschaft 9/92, S. 405).

Zur Behebung dieser Bau- und Ausstattungsmängel sind nach der Schätzung des Präsidenten des GdW Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen in Höhe von 30 000 bis 75 000 Deutsche Mark pro Wohnung erforderlich. Nach einer detaillierten Schätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung sind für die nach 1945 gebauten Mehrfamilienhäuser im Durchschnitt knapp 37 000 Deutsche Mark für Bestandssicherungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig (siehe Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Probleme der Wohnungsbaufinanzierung und Perspektiven der Wohnungsnachfrage in den neuen Bundesländern, März 1992, S. 77 ff.). Geht man davon aus, daß nach der Rückgabe der mit Restitutionsansprüchen belegten Wohnungen bei den Kommunen und kommunalen Gesellschaften vor allem Mehrfamilienhäuser verbleiben, die nach 1945 errichtet wurden, so liegt der Gesamtinvestitionsbedarf der voraussichtlich verbleibenden 1,8 Mio. kommunalen Wohnungen nach dieser Schätzung bei rund 66 Mrd. Deutsche Mark und für die 1,1 Mio. genossenschaftlichen Wohnungen bei weiteren 40 Mrd. Deutsche Mark. Angesichts der geringen Finanzkraft der ostdeutschen Kommunen ist es kaum vorstellbar, daß diese Maßnahmen allein von den Kommunen bewältigt werden können. Ähnlich schwierig ist auch die Lage bei den Genossenschaften.

Nach den Ergebnissen der GdW-Studie bisher gescheitert ist auch die Modernisierung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen mit Hilfe des Wohnungsmodernisierungsprogramms, das von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) verwaltet wird. Bis Ende 1991 wurden von den bis dahin zur Verfügung stehenden 10 Mrd. Deutsche Mark dieses Programms nur 555 Mio. (also 5,5 vom Hundert) von den kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen in Anspruch genommen. Weitere 475 Mio. kamen vom „Gemeinschaftswerk Aufschwung Ost“ (Die Wohnungswirtschaft 9/92, S. 408). Eine höhere Inanspruchnahme der Förderungsmittel scheiterte vor allem daran, daß 100 vom Hundert — Finanzierungen äußerst selten möglich waren und die Unternehmen und Genossenschaften andererseits wegen fehlender Mieteinnahmen (aus denen die späteren Kapitalkosten hätten gedeckt werden können) und wegen fehlender dinglicher Sicherungen kaum Kredite aufnehmen konnten.

Hier soll mit dem vorliegenden Gesetzentwurf auf zweierlei Weise Abhilfe geschaffen werden: Zum einen sollen die Mittel des KfW-Programms (die inzwischen auf 60 Mrd. aufgestockt wurden), zu 50 vom Hundert für die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen reserviert und darüber hinaus deutlich mehr als bisher im Zins verbilligt werden. Zum anderen soll die Kreditaufnahme durch die Verbürgung der bei den Kommunen bzw. Unternehmen bzw. Genossenschaften verbleibenden Altschulden durch den Bund erleichtert werden.

2.3 Die nach den Regelungen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt) bei den Kommunen, kommunalen Unternehmen und Genossenschaften verbleibenden Altschulden schränken die für die Bestandssicherung, Instandsetzung und Modernisierung verfügbaren Mietüberschüsse erheblich ein

Nach den vorgesehenen Regelungen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt) sollen die bei den Kommunen, kommunalen Wohnungsgesellschaften bzw. Genossenschaften verbleibenden Wohnungen mit Altschulden in Höhe von 150 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche belastet werden. Bei einem Zinssatz von 8 vom Hundert und einer nominalen Tilgung von 1 vom Hundert bedeutet dies, daß in den nächsten 27 Jahren aus den Mieteinnahmen aller Wohnungen 1,13 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat für den Kapitaldienst der Altschulden aufzubringen ist. Dies schränkt das aus den Mieteinnahmen zu finanzierende Investitionsvolumen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erheblich ein — pro Wohnung können (bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 qm) rund 9 000 Deutsche Mark weniger Kredite aus den Mieteinnahmen bedient werden als bei einer vollständigen Übernahmen der Altschulden durch Bund und Länder.

Eine Kompensation der aus der teilweisen Übernahme der Altschulden durch die Kommunen, kommunalen Wohnungsgesellschaften bzw. Genossenschaften entstehenden Belastungen durch Zuschüsse oder zinsverbilligte Kredite ist schon aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Auch in den alten Bundesländern decken die Mieten bei Wohnungsneubau die Kapitalkosten in aller Regel nicht, weshalb in der Bundesrepublik Deutschland der gesamte Wohnungsneubau (einschließlich des sogenannten freifinanzierten Neubaus) durch erhebliche direkte bzw. indirekte Subventionen gefördert wird. Es würde eine deutliche Benachteiligung der ostdeutschen Kommunen bzw. der ostdeutschen Wohnungswirtschaft bedeuten, wenn allein die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände im Beitrittsgebiet von einer solchen Förderung ausgeschlossen würden. Dies gilt um so mehr, als in diese Wohnungen im Fall des Verkaufs (sei es an die Mieter/Mieterinnen oder an Dritte) in erheblichem Umfang Subventionsmittel von Bund und Länder fließen. Erinnt sei insbesondere daran, daß im Einigungsvertrag der in den alten Bundesländern nur für den Neubau geltende § 7 Abs. 5 des Einkommensteuergesetzes in den neuen Bundesländern auch auf den Erwerb von bestehenden Wohnungen ausgedehnt wurde²⁾. Damit wird quasi die bisher von

²⁾ Nach dem Einigungsvertrag (Anlage I, Kapitel IV, Ziffer 16, Bundesgesetzblatt S. 974 f.) wurde für bereits am 31. Dezember 1990 im Beitrittsgebiet lebende Steuerpflichtige der § 7 Abs. 5 Einkommensteuergesetz auf den Erwerb bestehender Gebäude unabhängig vom Zeitpunkt der Herstellung des Gebäudes ausgedehnt. Damit können ostdeutsche Investoren nach dem Kauf von Mietwohngebäuden Abschreibungen geltend machen, die in Westdeutschland nur für neu errichtete Gebäude gewährt werden.

der DDR-Regierung gewährte Neubauförderung vom Bund und den Ländern im Falle des Verkaufs der Wohnungen an private (ostdeutsche) Investoren/Investorinnen fortgesetzt. Die Kommunen können dagegen diese Förderung mangels zu verrechnender Gewinne genauso wenig nutzen wie die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften. Das selbe gilt für die steuerliche Förderung der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die besondere Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen entspricht also sowohl einer Gleichstellung der ostdeutschen Kommunen mit den westdeutschen Kommunen, denen in erheblichem Umfang die Finanzierungsmittel von Bund und Ländern in Form von Aufwendungszuschüssen bzw. zinsverbilligten oder öffentlichen Baudarlehen für den Sozialwohnungsbau zufließen, als auch einer Gleichstellung der ostdeutschen Kommunen mit anderen Investoren, die mit erheblichen steuerlichen Subventionen gefördert werden.

Um die Möglichkeiten der Kreditfinanzierung von Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu verbessern, muß sichergestellt werden, daß die Altschulden nicht den erststelligen Beleihungsraum blockieren. Deshalb sollen die Kredite vom Bund verbürgt und die Kreditgeber veranlaßt werden, auf die dingliche Absicherung der Kredite zu verzichten oder nachrangige Absicherungen zu akzeptieren.

2.4 Die Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestands ist nur in sehr beschränktem Umfang sinnvoll und möglich

Abgesehen von der bereits unter Nummer 1 dargestellten Notwendigkeit des Erhalts eines ausreichend großen Bestands an miet- und belegungsgebundenen Wohnungen, zu dem die ehemals volkseigenen Wohnungen sinnvollerweise herangezogen werden, ist die von der Bundesregierung angestrebte Privatisierung dieser Wohnungen auch aus anderen Gründen nur in sehr beschränktem Umfang möglich:

So weisen das Ifo-Institut ebenso wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) mit Recht darauf hin, daß zumindest die Wohnungen in Plattenbauweise (aus denen ein Großteil der kommunalen Wohnungen besteht), schon aus baulichen Gründen zu einem Großteil nicht für die Umwandlung in Eigentumswohnungen geeignet sind (Siehe dazu Bernd Bartholmai und Manfred Melzer: Probleme der Wohnungsbaufinanzierung und Perspektiven der Wohnungsnachfrage in den neuen Bundesländern, S. 159 und Karin Behring: Privatisierungspotential im kommunalen Wohnungsbestand der neuen Bundesländer, Ifo-Schnelldienst 1—2/1992, S. 8).

Dieser Ansicht scheinen im übrigen auch die Mieter/Mieterinnen zu sein: Nach der bereits erwähnten Untersuchung des GdW wurden von den kommunalen Wohnungsunternehmen im Jahr 1991 87 000 Wohnungen Mieter/Mieterinnen zum Kauf angeboten. Nur 614 Mieter/Mieterinnen, das sind 0,7 vom Hundert der Angesprochenen, gingen auf das Angebot ein, weitere 6 520 Wohnungen (7,5 vom Hundert) wurden an Dritte verkauft, der Rest war bisher unverkäuflich (Die Wohnungswirtschaft 9/92, S. 402 f.). Abgesehen davon, daß dies eine in ihrer Eindeutigkeit kaum zu überbietende Bestätigung der Tatsache ist, daß die ostdeutschen Mieter/Mieterinnen weder Willens noch in der Lage sind, ihre Wohnungen zu erwerben, wird durch diese Zahlen noch etwas deutlich: Dritte sind 10mal häufiger bereit bzw. in der Lage, ehemals volkseigene Wohnungen zu kaufen als Mieter/Mieterinnen. Werden also die Kommunen bzw. kommunalen Gesellschaften mangels ausreichender Unterstützung durch Bund und Länder zum weitgehenden Verkauf ihrer Bestände gezwungen, so gefährdet dies in hohem Maße die Sicherheit der Wohnungsversorgung der Mieter/Mieterinnen dieser Bestände.

Trotzdem ist im vorliegenden Gesetzentwurf der Verkauf von 15 vom Hundert der Bestände vorgesehen. Damit soll die im föderalen Konsolidierungsprogramm (Solidarpakt) vereinbarte Auflage erfüllt werden. Allerdings sieht der Gesetzentwurf einen unbedingten Vorrang des Schutzes der Bewohner/Bewohnerinnen vor Verdrängung vor. Dies wird dadurch erreicht, daß

- nur Wohnungen zum Verkauf angeboten werden dürfen, die in Gebäuden liegen, in denen 80 vom Hundert der Mieter/Mieterinnen ihre Kaufbereitschaft schriftlich erklärt haben,
- die Wohnungen nur an Mieter/Mieterinnen verkauft werden dürfen,
- Mieter/Mieterinnen, die ihre Wohnungen nicht kaufen wollen, auch dann einen unbefristeten Anspruch auf Fortsetzung ihres Mietverhältnisses haben, wenn ihre Wohnung in einem zur Privatisierung vorgesehenen Gebäude liegt,
- die Zahl der zu privatisierenden Wohnungen auf 15 vom Hundert des am 2. Oktober 1990 bestehenden volkseigenen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsbestands beschränkt bleibt. Wohnungen, die auf Grund von Restitutionsansprüchen privatisiert werden, bleiben hierbei außer Acht.

Entsprechend den Vereinbarungen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt) sollen die Erlöse aus dem Wohnungsverkauf (abzüglich aller vor dem Verkauf entstandenen Kosten einschließlich der Kosten für etwaige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen) dem Erblastenfonds zugeführt werden. Im Gegenzug werden auch die rechnerisch auf die verkauften Wohnungen entfallenden Altschulden dem Erblastenfonds zugeführt.

3. Die bloße Übertragung des Sozialwohnungsbaurechts auf die ehemals volkseigenen (und genossenschaftlichen) Wohnungen wäre eine unzureichende Lösung, würden damit doch auch alle Schwächen des Sozialwohnungsbaus übertragen

Es hat vielfältige Vorschläge gegeben, das notwendige Volumen an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den neuen Bundesländern dadurch zu erhalten, daß die ehemals volkseigenen Wohnungen (oder Teile davon) zu Sozialwohnungen werden. Zwar könnte auf diese Weise das Problem der Altkredite gelöst werden, indem Bund und Länder entsprechend ihrer Verantwortung nach § 1 II. WoBauG die Herstellungskosten dieser Wohnungen entweder durch direkte Übernahmen der Altschulden oder durch Übernahme des Kapitaldienstes nachträglich subventionieren. Nachteil einer solchen Lösung wäre allerdings, daß mit der Übertragung des Sozialwohnungsbaurechts auf die kommunalen und genossenschaftlichen Bestände in Ostdeutschland auch die vielfältigen Probleme des Sozialwohnungsbaus übertragen würden.

Die wichtigsten Schwächen des herrschenden Sozialwohnungsbaurechts sind:

3.1 Die Sozialwohnungen sind nicht dauerhaft gebunden

Von den seit 1950 geförderten 5,4 Mio. Sozialmietwohnungen unterlagen 1990 nach Schätzungen der Bundesregierung noch rund 3 Mio. den Bindungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Zukunft des sozialen Wohnungsbaus, Drucksache 12/2883, S. 10). Bei allen anderen Wohnungen ist die Miet- und Belegungsbindung auf Grund planmäßiger oder vorzeitiger Rückzahlung der Förderungsmittel ausgelaufen. Das heißt, diese Wohnungen dürfen im Prinzip zu Marktmieten an jeden beliebigen Haushalt vermietet oder auch an jede/n beliebige/n Käufer/Käuferin veräußert werden.

Schon bevor Ende der 80er Jahre die „neue Wohnungsnot“, offensichtlich wurde, war für alle Beobachter/Beobachterinnen des Wohnungsmarkts, die dies nicht aus ideologischen Gründen ignorierten, unübersehbar, daß angesichts der zunehmenden Einkommens- und Vermögensdisparitäten in unserer Gesellschaft und angesichts der Unfähigkeit des „freien“ Wohnungsmarktes, die Wohnungsprobleme einkommensarmer und sozial diskriminierter Bevölkerungsgruppen zu lösen, der soziale Wohnungsbau eine Daueraufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden ist und bleiben wird.

Die Praxis der Sozialwohnungsbauförderung wird diesen Anforderungen allerdings nicht gerecht, im Gegenteil: Den ständig wachsenden Bedarf an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen versucht die Bundesregierung (und eine Reihe von Ländern) dadurch zu befriedigen, daß sie „Sozialwohnungen“ mit immer kürzerer Bindungsfrist fördert. Das führt

auf längere Sicht zu der paradoxen Situation, daß für einkommensarme und sozial diskriminierte Bevölkerungsschichten in immer schnellerem Abstand ein jeweils neuer Wohnungsbestand geschaffen werden muß, da der in der Vergangenheit geförderte Bestand in immer kürzerer Zeit nicht mehr preis- und belegungsgebunden ist und damit de facto einkommensarmen und benachteiligten Bevölkerungsgruppen nicht mehr zur Verfügung steht.

Diese Form der Sozialwohnungsbau-Förderung stellt zweifellos die teuerste aller Lösungen des Wohnungsproblems einkommensarmer und benachteiligter Bevölkerungsgruppen dar. Die für den sozialen Wohnungsbau verfügbaren Mittel reichen für eine so teure Lösung nicht aus, weshalb das Wohnungsproblem einkommensarmer und benachteiligter Bevölkerungsschichten bisher ungelöst blieb und dies ohne eine grundsätzliche Änderung des Förderungskonzeptes auch in Zukunft bleiben wird. Das zeigt schon die Tatsache, daß zur Zeit, trotz einer verstärkten Sozialwohnungsbau-Förderung der Sozialwohnungsbestand stetig abnimmt, da weit mehr Sozialmietwohnungen aus der Bindung laufen als durch Neubau hinzukommen.

Eine solche Entwicklung soll zumindest für die ostdeutschen Länder verhindert werden. Angestrebt wird deshalb die Schaffung eines dauerhaft gebundenen Mietwohnungsbestandes, der auch zur Unterbringung benachteiligter und einkommensarmer Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht.

3.2 Die Wohnungsbelegung ist nicht ausreichend sozial orientiert

Der Sozialwohnungsbau dient nach § 1 II. WoBauG der Wohnungsversorgung „breiter Schichten des Volkes“. Wer zu diesen breiten Schichten des Volkes gehört, bemißt sich an den für Sozialwohnungsbeerechtigte zulässigen Einkommensgrenzen. Und diese Grenzen waren zunächst sehr großzügig bemessen, gehörten dazu doch alle Wohnungssuchenden mit einem Einkommen unterhalb der Rentenversicherungspflicht-Grenze, wobei nicht einmal nach der Haushaltsgröße differenziert wurde. Sozialwohnungsberechtigt waren zunächst also praktisch alle „Normalarbeitnehmer/Normalarbeitnehmerinnen“. Auch nachdem in § 25 II. WoBauG nach Haushaltsgrößen differenzierte Einkommensgrenzen festgelegt wurden, waren diese so großzügig bemessen, daß zumindest 50 vom Hundert, zu manchen Zeiten jedoch auch 70 und mehr Prozent aller Haushalte diese Einkommensbedingungen erfüllten. Dies änderte sich erst im Laufe der 80er Jahre, in denen die Einkommensgrenzen abgesehen von einer Verbesserung der Abzugsmöglichkeiten für Arbeitnehmer/Arbeitnehmerinnen weitgehend unverändert blieben.

Die zunächst großzügige Bemessung der Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau korrespondierte allerdings keineswegs mit dem politischen Willen, für alle oder auch nur annähernd alle diese formal berechtigten Haushalte tatsächlich Sozialmietwohnungen zu schaffen. So gab es nach Schätzungen

des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beispielsweise 1989 knapp 10 Mio. sozialwohnungsberechtigte Haushalte, aber nur 3 Mio. Sozialmietwohnungen. Selbst nach Abzug der angeblich 3 Mio. Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümerinnen unter den Sozialwohnungsberechtigten lag 1989 das Verhältnis von potentiellen Nachfrager/Nachfragerinnen und vorhandenen Sozialmietwohnungen bei 7 : 3, wobei die tatsächliche Chance für den Bezug einer solchen Wohnung wegen der schätzungsweise 20 bis 30 vom Hundert Fehlbeleger/Fehlbelegerinnen noch etwas geringer war und höchstens bei einem Drittel gelegen haben dürfte. Seitdem ist die Situation wegen des Abschmelzens der Bestände nicht besser, sondern eher schlechter geworden.

Da im sozialen Wohnungsbau die Zahl der Berechtigten also weit höher ist als die Zahl der verfügbaren Wohnungen, ist die Einkommensgrenze kein geeignetes Instrument zur Steuerung der Wohnungsbelegung. Da andererseits die Verfügungsberechtigten über Sozialmietwohnungen prinzipiell ihre Mieter/Mieterinnen unter allen Wohnungssuchenden mit einem Wohnberechtigungsschein aussuchen können, führt das Mißverhältnis von Wohnungsberechtigten und vorhandenen Sozialmietwohnungen dazu, daß Haushalte, die zu den von den Verfügungsberechtigten als „2. oder 3. Wahl“ eingestuft werden, im Sozialmietwohnungsbau kaum eine Chance haben. Wie Untersuchungen zeigen, sind dabei die Auswahlkriterien von Sozialwohnungsvermietern mit den Kriterien der Vermieter im sogenannten freifinanzierten Wohnungsbau weitgehend identisch: Bevorzugt wird der zahlungskräftige, möglichst angepaßte Haushalt, als Mieter/Mieterinnen zweiter oder dritter Wahl gelten Einkommensarme, Alleinerziehende, Kinderreiche, Angehörige diskriminierter Gruppen (Ausländer/Ausländerinnen). Wie sehr gerade die letztgenannten Diskriminierungsmerkmale auch im Sozialwohnungsbau vorhanden sind, zeigt die Tatsache, daß beispielsweise in der SPD-regierten Stadt Frankfurt bei der Belegung von Sozialmietwohnungen Höchstquoten für Ausländer/Ausländerinnen bestehen.

Das bedeutet, daß von den Verfügungsberechtigten von Sozialmietwohnungen gerade diejenigen Bevölkerungsgruppen nur ungern als Mieter/Mieterinnen akzeptiert werden, die wegen ihres schlechten Zugangs zum freifinanzierten Bestand besonders auf Sozialmietwohnungen angewiesen wären.

Allerdings gab es durchaus auch Versuche, dem Ausschluß dieser Bevölkerungsgruppen vom Sozialwohnungsbestand entgegenzusteuern. So dürfen z. B. ältere, vor 1966 gebaute Sozialmietwohnungen nur an Haushalte neu vermietet werden, deren Einkommen um 20 vom Hundert unter der zulässigen Einkommensgrenze liegt. In Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf kann zudem nach § 5a WoBindG die Kommune ein Belegungsrecht für alle freierwerdenden Sozialmietwohnungen in Anspruch nehmen, so sie auf diese Regelung zurückgreift, was aber kaum eine Gemeinde tut. Wie wenig allerdings selbst dieses Belegungsrecht bewirkt, zeigt eine Presseerklärung der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen

und Städtebau vom Sommer dieses Jahres, in der sie den Gemeinden Ratschläge dafür gibt, wie der im Rahmen des Schwangeren- und Familienhilfegesetzes eingeführte absolute Vorrang für schwangere Frauen bei der Vergabe von Sozialmietwohnungen durchgesetzt werden soll: In den von den Kommunen den Verfügungsberechtigten vorzulegenden Dreiervorschlag sollen ausschließlich Haushalte mit schwangeren Frauen aufgenommen werden. Nur so sind die Verfügungsberechtigten offenbar daran zu hindern, sich der Vermietung an eine schwangere Frau zu entziehen. Bereits dieser Vorschlag zeigt, wie wenig sozial orientiert die Wohnungsbelegung im Sozialmietwohnungs-Bestand vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eingeschätzt wird.

Weitgehend als gescheitert angesehen werden muß auch der Versuch der Bundesregierung, den Zugang einkommensarmer und benachteiligter Bevölkerungsgruppen zum Sozialmietwohnungsbau durch Einfrieren der Einkommensgrenzen zu verbessern. Zwar ist dadurch die Zahl der Berechtigten auf nunmehr ein knappes Drittel aller Haushalte gesunken (Ulbrich schätzt den Anteil auf 32 vom Hundert [siehe Die Wohnungswirtschaft 12/1992, S. 583], die Fraktion der SPD spricht von „nicht einmal mehr 30 vom Hundert“ [Drucksache 12/3913]), doch reichen die freiwerdenden Sozialmietwohnungen trotzdem bei weitem nicht aus, um auch nur den Wohnungsbedarf dieses nun kleiner gewordenen Bevölkerungskreises zu befriedigen. Die wenigen Sozialwohnungsneubauten aber sind längst zum ganz überwiegenden Teil für Haushalte bestimmt, die die Einkommensgrenzen um 40 bis 60 vom Hundert oder mehr überschreiten. Insbesondere mit dem sogenannten 3. Förderungsweg unterlaufen viele Länder (mit Zustimmung des Bundes) die eingefrorenen Einkommensgrenzen, was in aller Regel mit dem Hinweis auf die nach § 1 II. WoBauG zu fördernden „breiten Schichten des Volkes“ begründet wird. Darüber hinaus wird die Anhebung der Einkommensgrenzen von der Wohnungswirtschaft wie auch von der Fraktion der SPD immer vehementer gefordert, was inzwischen zu einem entsprechenden Antrag der Fraktion der SPD geführt hat.

Als einzig wirksame Methode, mit der einkommensarmen und sozial benachteiligten Bevölkerungsschichten ein Zugang zum Sozialmietwohnungsbau ermöglicht werden kann, haben sich die direkten Belegungsrechte der Kommunen erwiesen, die nicht an einen Dreiervorschlag gebunden sind. Solche unmittelbaren Belegungsrechte sollen den Kommunen im gebundenen Kommunalwohnungsbau auf Dauer zustehen, ohne daß sie, wie das bisher beim sozialen Wohnungsbau notwendig ist, dafür zusätzliche Subventionsmittel einsetzen müssen. Auf die Festlegung einer Einkommensgrenze zum Bezug einer gebundenen Kommunalwohnung wird dagegen verzichtet. Denn weder kann bei der Festlegung einer solchen Grenze, die ja bundesweit erfolgen muß, in ausreichendem Maße auf die örtlichen Gegebenheiten oder auf die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt Rücksicht genommen werden, noch ist das Einkommen das einzige Kriterium für die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs bzw. für die Dringlichkeit der Versor-

gung innerhalb des gebundenen Mietwohnungsbestands. Auch aus diesem Grund soll die Wohnungsvergabe anders als im Sozialmietwohnungsbau gesteuert werden. Auf die Festlegung einer Einkommensgrenze kann hierbei verzichtet werden, wenn die Belegung der Wohnungen streng nach Dringlichkeit erfolgt und zudem über die einkommensabhängige Miete ein Subventionsvorteil von Mieter/Mieterinnen mit höherem Einkommen ausgeschlossen wird.

3.3 Das Konzept der Kostenmiete ist gescheitert, die vielfältigen Korrekturen sind Flickwerk

Ursprünglich galt im Sozialmietwohnungsbau das Prinzip einer über lange Jahre (abgesehen von Betriebskostensteigerungen) konstant bleibenden, für alle Mieter/Mieterinnen gleichen Miete (Kostenmiete). Dieses Konzept war aus zweierlei Gründen von vornherein problematisch:

Zum einen läßt eine für alle Mieter/Mieterinnen gleichhohe Miete die eklatanten Einkommensunterschiede, die angesichts der großzügig bemessenen Einkommensgrenzen für die Wohnungsberechtigung im Sozialwohnungsbau möglich sind, völlig außer Acht. Das hat unter anderem zur Folge, daß die Mieten entweder für einen Teil der Mieter/Mieterinnen zu hoch angesetzt werden, oder, bei einer an den unteren Einkommensgruppen orientierten Miete, daß Haushalte mit einem höheren Einkommen mehr als notwendig subventioniert werden, was der Forderung nach einer sparsamen Verwendung öffentlicher Haushaltsmittel widerspricht. Dieses Dilemma wurde im sozialen Wohnungsbau in aller Regel mit Mietsätzen gelöst, die ärmere Haushalte nur mit zusätzlichen Wohngeld-Zahlungen tragen konnten, während sie bei einkommensstärkeren, gleichwohl wohnberechtigten Haushalten zu Mietbelastungen führten, die weit geringer waren, als sie Haushalten mit gleichem Einkommen zugemutet wurde, die im freifinanzierten Bestand wohnten und ausschließlich durch Wohngeld-Zahlungen subventioniert wurden. Mieter/Mieterinnen mit geringem Einkommen sind im sozialen Wohnungsbau also oft nicht besser gestellt als Wohngeldbezieher/Wohngeldbezieherinnen im freifinanzierten Bestand, während der soziale Wohnungsbau Haushalte mit höheren Einkommen meist deutlich besser stellt als das Wohngeldgesetz.

Die Festlegung der Sozialmieten macht also zum einen ein zusätzliches Förderungsinstrument, das Wohngeld, notwendig (40 vom Hundert aller Wohngeld-Bezieher/Bezieherinnen wohnen im Sozialwohnungsbestand, oder andersherum, 20 vom Hundert aller Sozialmieter/Sozialmieterinnen beziehen Wohngeld) andererseits wird im Sozialmietwohnungsbau die Zahlungsfähigkeit der einkommensstärkeren Mieter/Mieterinnen nicht ausreichend abgeschöpft, das heißt Subventionsmittel werden hier nicht mit der notwendigen Sparsamkeit eingesetzt.

Das ursprünglich verfolgte Konzept einer auf lange Zeit konstanten Sozialmiete hat aber noch eine andere Konsequenz: In einer inflationierenden Wirtschaft bedeutet eine nominal konstant bleibende Miete eine

im Laufe der Zeit sinkende reale Miete. Die älteren Sozialmietwohnungen wurden also zunächst real immer billiger. Da andererseits, um den notwendigen Einsatz von Subventionsmitteln zu beschränken, die Mieten für die jeweils neu geförderten Sozialmietwohnungen (Bewilligungsmieten) zunächst an die Geldwert- und Einkommensentwicklung angepaßt wurden, entstand im Laufe der Zeit ein Problem, das unter dem Begriff „Miet-Schere“ bald die Fachdiskussion beherrschte: Die Mieten älterer und neuerer Sozialmietwohnungen klappten immer mehr auseinander oder anders ausgedrückt, die älteren Sozialmietwohnungen waren im Vergleich zur den neueren Wohnungen zu billig. Dem wurde auf zweierlei Weise abgeholfen: Zum einen wurden bei den älteren Wohnungen die Zinsen für die öffentlichen Baudarlehen erhöht, was allerdings den Nebeneffekt hatte, daß die Darlehen dadurch schneller zurückgezahlt und damit die Bindungen dieser Wohnungen verkürzt wurden. Zum anderen wurde bei den neugeforderten Sozialmietwohnungen versucht, das Problem der Miet-schere gar nicht erst entstehen zu lassen, indem im Rahmen der sogenannten degressiven Förderung eine regelmäßige, von vornherein festgelegte Mietsteigerung eingeführt wurde.

Die degressive Förderung war ab Mitte der 60er Jahre möglich und wurde vor allem in den 70er Jahren systematisch eingesetzt. Das Ergebnis dieser Neuerung beschrieb die Bundesregierung in ihrem Wohngeld- und Mietenbericht 1987 folgendermaßen: „Da sich die dem schrittweisen Subventionsabbau zugrunde gelegten Prognosen inzwischen als unrealistisch erwiesen haben, gehören die betroffenen Wohnungen längst nicht mehr zum Bestand preisgünstiger Wohnungen ... Die Kostenmieten liegen teilweise über den Vergleichsmieten“ (Wohngeld- und Mietenbericht 1987, Drucksache 11/1583, S. 14 ff.). Kurz: Man hatte sich bei der Festlegung der Förderungsdgression bzw. der Mietsteigerungen verschätzt, wodurch Sozialmietwohnungen zu besonders teuren Wohnungen wurden. Zwar haben die Länder versucht, diese Entwicklung durch sogenannte Nachsubventionierungen zu entschärfen, das Beispiel zeigt aber deutlich, wie unzulänglich der Versuch ist, durch degressive Förderung eine an die Einkommensentwicklung angepaßte Mietentwicklung zu erreichen. Das zeigt sich im übrigen auch an dem insbesondere ab Mitte der 80er Jahre aufgetretenen Phänomen, daß, wegen der relativ geringfügigen Anhebung der Bewilligungsmieten für die jeweils neuesten Sozialmietwohnungen, die neuesten Wohnungen wesentlich billiger waren als die bereits in der ersten, zweiten oder dritten Degressionsstufe befindlichen Sozialmietwohnungen. Dieser Mietvorteil war in manchen Gegenden so groß, daß dies in einzelnen Fällen bereits zu einer „Subventions-Mobilität“ geführt hat, durch die Haushalte durch Umzug in ganz neue Sozialmietwohnungen versuchten, ihre Mietbelastung zu senken.

Verstärkt wird das Mietenproblem noch durch die Tatsache, daß das individuelle Einkommen der Sozialmieter/Sozialmieterinnen nicht notwendigerweise mit der gesellschaftlichen Einkommensentwicklung übereinstimmt, sondern daß sich das Einkommen bei einem mehr oder minder großen Teil der Mieter/

Mieterinnen weit überdurchschnittlich entwickelt. Zwar gibt es im gesamten Sozialwohnungsrecht keine Regel, nach der Mieter/Mieterinnen, deren Einkommen die zulässige Grenze im Laufe der Zeit übersteigt, ihr Wohnrecht verlieren, doch spielten diese „Fehlbeleger/Fehlbelegerinnen“ schon seit vielen Jahren eine zentrale Rolle in der Diskussion über die Wirksamkeit der Sozialwohnungsbau-Förderung, gelten die Fehlbeleger/Fehlbelegerinnen doch als Beleg für die geringe soziale Treffsicherheit dieses Förderungsinstruments. Angesichts der Dominanz der indirekten Eigentumsförderung, bei der eine besonders hohe Förderung hoher Einkommensgruppen nicht nur versehentlich geschieht (wie beim Sozialmietwohnungsbau) sondern bei der die Progression der Förderung mit dem Einkommen zum Förderungsprinzip gehört, ist diese Kritik am Sozialmietwohnungsbau zwar gelinde gesagt merkwürdig, doch kann nicht abgestritten werden, daß so lange, wie in Sozialmietwohnungen einheitliche, vom Einkommen unabhängige Mieten verlangt werden, einkommensstarke Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze in einem Maße subventioniert werden, wie dies nicht unbedingt sozial notwendig wäre. Insofern war die Einführung der Fehlbelegungsabgabe folgerichtig, auch wenn sich immer noch nicht alle Bundesländer dieser Einsicht anschließen mochten.

Doch selbst dort, wo durch (degressive) Kostenmiete, Wohngeld und Fehlbelegungsabgabe differenzierte Mietbelastungen bestehen, ist noch längst kein wirklich einkommensabhängiges Mietensystem, das heißt, ein Mietensystem, bei dem Haushalte mit gleichem Einkommen für vergleichbare Wohnungen die gleiche Miete zahlen, erreicht. Denn Ausgangspunkt des Mietensystems ist weiterhin eine von den Baukosten und den Förderungsbedingungen abhängige Bewilligungsmiete. Diese Miete kann für vergleichbare Wohnungen wegen der sehr unterschiedlichen Förderungsbedingungen in den einzelnen Ländern und bei den einzelnen Wohnungsbauprogrammen sehr weit differieren. Verstärkt werden diese Unterschiede noch durch die Förderungsdegression, die bei den einzelnen Programmen und in den einzelnen Ländern in unterschiedlichen zeitlichen Rhythmen und mit unterschiedlichen Stufen erfolgt.

Diese Unterschiede werden weder durch die Fehlbelegungsabgabe noch durch das Wohngeld ausgeglichen. Denn die Fehlbelegungsabgabe ist ein landesweit einheitlicher Zuschlag, während das Wohngeld so ausgestaltet ist, daß die verbleibende Mietbelastung bei gegebenem Einkommen um so höher ist, je höher die Ausgangsmiete. Das bedeutet, daß trotz Wohngeld und Förderungsdegression die förderungsbedingten Mietunterschiede zwischen den Sozialmietwohnungen erhalten bleiben und Mieter/Mieterinnen mit gleichem Einkommen sehr unterschiedliche Mieten bezahlen, je nachdem, in welchen Beständen sie wohnen, wobei diese Mietunterschiede nicht durch Qualitätsunterschiede der Wohnungen begründet sind.

Ein weiterer Nachteil des im Sozialwohnungsbau geltenden Mietensystems ist der sehr hohe Verwaltungsaufwand und die sehr häufigen Veränderungen der Mietbelastung der Mieter/Mieterinnen. Das liegt

vor allem daran, daß die Kostenmiete, das Wohngeld und die Fehlbelegungsabgabe in aller Regel völlig unabhängig voneinander, das heißt von unterschiedlichen Verwaltungsstellen und zu unterschiedlichen Zeitpunkten festgelegt werden:

- Je nach Bundesland und Förderungsprogramm ändert sich die Sozialmiete auf Grund der Kostendegression in Intervallen von 1 bis 3 Jahren.
- Die Fehlbelegungsabgabe wird unabhängig von diesen Mietänderungs-Intervallen alle drei Jahre neu festgelegt.
- Der Bewilligungszeitraum für Wohngeld beträgt grundsätzlich ein Jahr, wobei das Wohngeld allerdings bei einer mehr als 15 vom Hundert betragenden Verschlechterung des Einkommens oder bei einer mehr als 15 vom Hundert betragenden Mieterhöhung auch in kürzeren Abständen angepaßt werden kann.

Selbst ohne eine wesentliche Änderung des Einkommens oder der Bewirtschaftungskosten ist es also durchaus möglich, daß die Mietbelastung von Sozialmieter/Sozialmieterinnen sich mehrmals im Jahr ändert und ihr Einkommen mehrmals überprüft wird.

Wie das möglich ist, sei an folgender (erfundener) Geschichte erläutert:

Frau Meier zieht am 1. Januar 1990 in eine Sozialmietwohnung. Die Miete ist gemessen an ihrem Einkommen zu hoch, deshalb beantragt sie Wohngeld. Dieses wird nach einem halben Jahr, also zum 1. Juli 1990 rückwirkend bewilligt. Einen Monat später, am 1. August 1990, wird die Miete wegen der Förderungsdegression erhöht. Da die Miete auf Grund dieser Förderungsdegression um mehr als 15 vom Hundert steigt, kann Frau Meier eine Erhöhung des Wohngelds nach § 29 WoGG beantragen, die, wenn sie Glück hat, bereits nach drei Monaten, also zum 1. November 1990 rückwirkend bewilligt wird. Da Frau Meier gut beraten ist, stellt sie bereits zu diesem Zeitpunkt einen Antrag auf Verlängerung ihres Wohngelds, das ja zum 31. Dezember 1990 ausläuft. Hat sie Pech, kommt noch im Dezember oder vielleicht auch erst im Januar oder Februar des folgenden Jahres die Überprüfung wegen der Fehlbelegungsabgabe, die sie allerdings mit Vorlage ihres Wohngeld-Bescheids abwenden kann.

Im Zusammenhang mit der „Mietsache Meier“ wurden innerhalb eines Jahres also tätig:

- am 1. Januar 1990 der Vermieter bei der Festsetzung der Miete zum Wohnungsbezug
- am 1. Juli 1990 die Wohngeld-Stelle bei der Bewilligung des Wohngeld-Antrags
- am 1. August 1990 der Vermieter sowie die Bewilligungsstelle für die Sozialwohnungsbau-mittel wegen der Mieterhöhung auf Grund der Förderungsdegression
- am 1. November 1990 die Wohngeld-Stelle bei der Neufestsetzung des Wohngelds auf Grund der degressionsbedingten Mieterhöhung

- am 1. Dezember 1990 (oder vielleicht auch erst am 1. Februar 1991) die Verwaltungsstelle zur Einkommensüberprüfung wegen der Fehlbelegungsabgabe
- am 1. Januar 1991 die Wohngeld-Stelle zur Wiederbewilligung des Wohngelds.

Ohne daß sich also das Einkommen von Frau Meier wesentlich verändert hat, waren innerhalb eines Jahres sechs Verwaltungsakte notwendig, an denen vier Organisationen bzw. Dienststellen (Verfugungsberechtigte über die Sozialmietwohnungen, Wohngeld-Stelle, Bewilligungsstelle für die Sozialwohnungsbau-Mittel und Verwaltungsstelle zur Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe) beteiligt waren. Das Einkommen von Frau Meier wurde dreimal überprüft, einmal erfolgte eine Einkommensüberprüfung aller Sozialmieter/Sozialmieterinnen des betreffenden Sozialwohnungsbestands.

Bei dem für den gebundenen Kommunalwohnungsbau im vorliegenden Gesetz vorgeschlagenen System der einkommensabhängigen Miete wird dagegen die Miete bereits beim Einzug so festgesetzt, daß keine zusätzliche Wohngeld-Zahlung notwendig ist. Danach erfolgt innerhalb von drei Jahren eine Neufestsetzung der Miete, die dann drei Jahre lang gültig ist. Innerhalb von drei Jahren sind also in aller Regel maximal zwei Verwaltungsakte notwendig. Nur im Fall einer deutlichen Einkommensverschlechterung innerhalb des Mietfestsetzungszeitraums muß die Miete neu festgesetzt werden — und zwar unter den gleichen Bedingungen, unter denen eine Neufestsetzung des Wohngelds innerhalb des einjährigen Bewilligungszeitraums erfolgt.

Die einkommensabhängige Miete dient also sowohl der Verwaltungsvereinfachung wie auch der Reduktion der Häufigkeit der Einkommensüberprüfungen.

Neben der hohen Verwaltungsintensität gibt es aber noch eine Reihe anderer Nachteile des bestehenden Mietensystems im sozialen Wohnungsbau [Zu den Vorteilen einer einkommensabhängigen Miete siehe auch: Arbeitskreis einkommensabhängige Mietengestaltung (Hrsg.): Überlegungen zu einem einkommensabhängigen Mietenmodell, München 1992, zu beziehen über „Wohnforum München“].

3.3.1 Wohngeld wird nur beschränkt akzeptiert

Dem Wohngeld haftet der Geruch von Sozialhilfe an. Wer Wohngeld beantragt, muß seine Bedürftigkeit nachweisen. Dies hält, wie durch viele Untersuchungen erwiesen und auch von der Bundesregierung inzwischen eingeräumt, viele Menschen von der Inanspruchnahme dieser Leistungen ab. Gründe hierfür sind, so die Bundesregierung, „der Wunsch, von staatlichen Leistungen unabhängig zu sein und die Scheu vor dem Umgang mit Behörden und der Offenlegung der persönlichen Verhältnisse“. Diese Scheu ist immerhin so groß, daß nach verschiedenen Untersuchungen 50 vom Hundert der Berechtigten und mehr auf Wohngeld verzichten (siehe dazu z. B. Wohnungswirtschaftliche Informationen Nr. 30 von 1987, Die Wohnungswirtschaft Nr. 5 1992, S. 207, sowie

Institut Wohnen und Umwelt, Verteilungswirkungen wohnungspolitischer Instrumente, Darmstadt 1992, S. 62 ff.). Und auch im sozialen Wohnungsbau, also bei Mieter/Mieterinnen, die offenbar grundsätzlich bereit sind, staatliche Hilfen in Anspruch zu nehmen (sonst wohnen sie nicht in einer Sozialwohnung) liegt die Ausschöpfungsquote von Wohngeld nach einer Untersuchung von Ulbrich nur bei 55 vom Hundert [Rudi Ulbrich, Verteilungswirkungen wohnungspolitischer Instrumente, Erster Entwurf, Institut Wohnen und Umwelt (Hrsg.), S. 63]. Zwar liegt nach den Aussagen der Bundesregierung die Quote der Inanspruchnahme des Sonderwohngelds im Beitrittsgebiet deutlich höher (siehe Antwort der Bundesregierung auf die Frage der Abgeordneten Christina Schenk Nr. 349 vom November 1992), doch beruht diese Erkenntnis auf einer nicht gesicherten statistischen Basis. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich auch diesbezüglich die Verhaltensweisen in Ostdeutschland den westdeutschen Verhältnissen angleichen werden.

Diese Ausschöpfungsquote wäre bei einer einkommensabhängigen Miete (die bereits beim Bezug der Wohnung festgelegt wird) sicherlich deutlich höher. Denn während eine günstige Miete allgemein mehr oder weniger als Glücksfall angesehen wird, hat die Inanspruchnahme einer nur bei geringen Einkommen bezahlten Sozialleistung für viele Haushalte etwas Demütigendes. Es ist für viele Haushalte offensichtlich ein wesentlicher Unterschied, ob sie eine einkommensabhängige Miete bezahlen müssen oder ob ihre Miete einkommensunabhängig festgelegt wird und sie dann die Möglichkeit haben, bei einem anderen Amt auf Grund des Nachweises ihrer Bedürftigkeit einen Mietzuschuß zu bekommen. Vergleichbares ist in den Wirtschaftswissenschaften längst bekannt: So ging z. B. J. N. Keynes davon aus, daß der Anteil, der von einem gegebenen Einkommensbetrag ausgegeben bzw. gespart wird, unterschiedlich hoch ist, je nach dem, ob dieses Einkommen aus Erwerbsarbeit oder aus Arbeitslosenunterstützung stammt.

Auch bezüglich des Abbaus der Scheu vor Behörden ist die einkommensabhängige Miete von Vorteil. Der Unterschied der einkommensabhängigen Mietfestsetzung zur Wohngeldregelung ist etwa so wie der Unterschied zwischen der traditionellen Sozialhilfe, die von Bedürftigen den peniblen Nachweis der Bedürftigkeit auf einem Amt erwartet und der sogenannten aufsuchenden Sozialarbeit, bei der die Behörde von sich aus versucht, Problemlagen frühzeitig zu erkennen und einer Verschärfung der Probleme durch Hilfsangebote aktiv entgegenzuwirken. Daß eine solche aufsuchende Sozialarbeit zu einem weit höheren Wirkungsgrad von Sozialleistungen führen kann, ist längst erwiesen. Ganz Ähnliches ist von der einkommensabhängigen Miete zu erwarten, bei der eine dem Wohngeld vergleichbare Leistung quasi vom Vermieter angeboten wird.

3.3.2 Die Fehlbelegungsabgabe ist eine problematische Hilfskonstruktion

Sowohl der viele Jahre währende Streit um die Einführung der Fehlbelegungsabgabe als auch die Tatsa-

che, daß sie immer noch nicht in allen Bundesländern eingeführt wurde, deutet auf die geringe Akzeptanz, die diesem Mietfestsetzungsinstrument entgegengebracht wird.

Ein Grund hierfür ist sicherlich, daß die Fehlbelegungsabgabe vielfach als (ungerechte) „Strafe“ für wirtschaftlichen Erfolg empfunden wird. Das gilt in besonderem Maße dann, wenn die Fehlbelegungsabgabe, wegen des Einfrierens der Einkommensgrenzen, auch solche Haushalte trifft, die keine überdurchschnittliche Einkommenssteigerung erfahren haben, deren Einkommen vielmehr nur, wie z. B. im öffentlichen Dienst, laufbahntypisch gestiegen ist. Es ist zu vermuten, daß bei diesen Haushalten eine Fehlbelegungsabgabe auf weit mehr Widerstand stößt, als das bei einer Mietfestsetzung der Fall wäre, die zur gleichen Mietbelastung führt, aber nicht mit dem Verdikt „Fehlbelegung“ verbunden ist.

Um die Folgen des Einfrierens der Einkommensgrenzen zu mindern, gehen die Bundesländer im übrigen dazu über, einen immer kleiner werdenden Kreis von Haushalten mit einer Fehlbelegungsabgabe zu belegen. So hat beispielsweise die große Koalition in Baden-Württemberg erst vor kurzem die Einkommensschwelle, ab der eine Abgabe zu bezahlen ist, auf 140 vom Hundert der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG hochgesetzt. Das hat zur Folge, daß Mieter/Mieterinnen, die beispielsweise nur 90 vom Hundert des zulässigen Einkommens verdienen, de facto die gleiche Miete bezahlen wie Haushalte mit einem Einkommen von 139 vom Hundert der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG. Schon aus diesem Grund ist die Einkommensabhängigkeit der Miete im sozialen Wohnungsbau trotz Fehlbelegungsabgabe nur beschränkt hergestellt.

Darüber hinaus ist die Fehlbelegungsabgabe geeignet, sowohl die betroffenen Sozialmieter/Sozialmieterinnen wie auch den gesamten Sozialwohnungsbau zu desavouieren. Denn der Begriff „Fehlbelegung“ suggeriert, daß die betreffenden Haushalte eigentlich nicht mehr in diese Wohnungen gehören, daß sie also „fehl am Platz“ sind. Tatsächlich aber ist das Fehlbelegungsproblem ein Problem der Fehlförderung. Das einzige, was frau Fehlbeleger/Fehlbelegerinnen vorwerfen kann, ist, daß sie, solange sie nur die Sozialmiete bezahlen, in den Genuß von Sozialwohnungsbau-Subventionen kommen, derer sie nicht mehr bedürfen. Mit der einkommensabhängigen Miete wird diese Fehlförderung abgebaut, ohne daß den Haushalten mit höherem Einkommen ein sozialer Makel angeheftet wird.

Eine weitere Schwierigkeit liegt in dem Zwang, die Abgabe landeseinheitlich festzulegen. Da die Abgabe, wie bereits erläutert, einen Mietzuschlag auf sehr unterschiedliche Ausgangsmieten darstellt, muß die Fehlbelegungsabgabe mit Rücksicht auf die Bestände mit auf Grund der Degression relativ hohen Sozialmieten moderat ausgestaltet werden, was aber bedeutet, daß die Mietzahlungsfähigkeit der Fehlbeleger/Fehlbelegerinnen in den älteren Beständen mit relativ geringen Mieten längst nicht abgeschöpft wird. Gerade aber in diesen Beständen ist der Anteil der Fehlbeleger/Fehlbelegerinnen besonders hoch, was

bedeutet, daß die Fehlbelegungsabgabe Fehlsubventionierungen nur zu einem Teil abbauen kann.

Darüber hinaus macht auch eine rechtliche Besonderheit die Fehlbelegungsabgabe nur zu einem beschränkt wirksamen Ersatz für eine echte einkommensabhängige Miete: Die Fehlbelegungsabgabe gilt nur für öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und damit nicht für im Rahmen des 3. Förderungsweges geförderte Wohnungen und auch nicht mehr für Wohnungen, deren Sozialwohnungs-Bindung abgelaufen ist. Letzteres führt zu der paradoxen Situation, daß Sozialmietwohnungen für Fehlbeleger/Fehlbelegerinnen mit dem Auslaufen der Bindungen deutlich billiger werden, da die Fehlbelegungsabgabe mit diesem Zeitpunkt entfällt (nicht belegungsgebundene Wohnungen können logischerweise auch nicht fehlbelegt sein). Da gleichzeitig zumindest in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen ihre Mieten um maximal 5 vom Hundert im Jahr erhöhen dürfen, haben ehemals fehlbelegende Haushalte gerade nach Auslaufen der Bindungen in den ehemaligen Sozialwohnungen besonders günstige Mieten.

All diese Probleme lassen sich durch eine dauerhaft einkommensabhängige Miete verhindern.

4. Neue Rechtsform für einen dauerhaft gebundenen Mietwohnungsbestand: gebundener Kommunalwohnungsbau

Wegen der dargestellten Schwächen des Sozialwohnungsbaus soll für die ehemals volkseigenen, jetzt kommunalen Wohnungen in den neuen Bundesländern eine neue Rechtsform, der gebundene Kommunalwohnungsbau, geschaffen werden.

Die Grundprinzipien des gebundenen Kommunalwohnungsbaus sind:

4.1 Gemeinsame Verantwortung

Für die gebundenen Kommunalwohnungen sollen, ebenso wie für die Sozialwohnungen, Bund, Länder und Gemeinden gemeinsam verantwortlich sein. Dies beinhaltet zum einen die im föderalen Konsolidierungsprogramm (Solidarpakt) vereinbarte Verpflichtung des Bundes und der neuen Länder zur Übernahme der Zinsen für die Altkredite bis zum 30. Juni 1995 und zur Einstellung eines Teils der Altschulden in den Erblastenfonds, zum anderen aber auch die Verpflichtung des Bundes und der neuen Länder, den Kommunen Förderungsmittel für die Instandsetzung, die Modernisierung, den Neubau und den Erwerb von gebundenen Kommunalwohnungen zur Verfügung zu stellen.

4.2 Dauerbindung

Gebundene Kommunalwohnungen sind dauerhaft mietpreis- und belegungsgebunden. Ein reguläres Auslaufen der Bindungen wie beim sozialen Woh-

nungsbau ist nicht vorgesehen. Allerdings soll die Aufhebung der Bindungen für Teile des Bestands ab dem Jahr 2010 unter eng gefaßten Bedingungen und unter Rückzahlung aller in die Wohnungen geflossenen, aufgezinnten Förderungsmittel möglich sein. Unabdingbare Voraussetzung hierfür ist allerdings der Nachweis, daß die Wohnungsversorgung der einkommensarmen und sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen auch ohne diese Wohnungen gewährleistet ist.

4.3 Revolvierende Investitionsfonds

Der gebundene Kommunalwohnungsbau ist eine Daueraufgabe. Dem trägt die Schaffung revolvierender Investitionsfonds Rechnung.

Ein solcher Fonds entsteht auf kommunaler Ebene, in dem die Kommunen von jeder Pflicht zur Zins- oder Tilgungszahlung für Darlehen des Bundes oder der Länder so lange befreit werden, solange sie ihre Mieteinnahmen im gebundenen Kommunalwohnungsbestand vollständig reinvestieren.

Auf Landes- bzw. Bundesebene entsteht ein solcher Fonds, indem Bund und Länder verpflichtet sind, alle Einnahmen, die ihnen aus dem gebundenen Kommunalwohnungsbestand zufließen, den aktuellen Haushaltsmitteln für den gebundenen Kommunalwohnungsbau zuzuführen. In diesen Bundes- und Landesfonds fließen auch 80 vom Hundert der Mietüberschüsse der Kommunen, die diese weder in den gebundenen Kommunalwohnungsbau reinvestieren noch zu Zins- und Tilgungszahlungen verwenden.

4.4 Wohnungsvergabe nach Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs

Der gebundene Kommunalwohnungsbau steht — im Gegensatz zum Sozialwohnungsbau — grundsätzlich allen Bevölkerungsgruppen offen. Trotzdem ist der gebundene Kommunalwohnungsbau, mehr noch als der Sozialwohnungsbau, sozial orientiert. Diese soziale Orientierung wird allerdings nicht durch eine vorgegebene Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung, sondern durch detaillierte Regeln für eine sozial orientierte Wohnungsvergabe gewährleistet. Ziel des Vergabeverfahrens ist es dabei, frei werdende gebundene Kommunalwohnungen zunächst den Wohnungssuchenden zu vermitteln, deren Wohnungsproblem als besonders dringlich angesehen wird. Die Dringlichkeit mißt sich dabei zum einen an der bisherigen Wohnsituation, zum anderen aber auch an der Chance der/des Wohnungssuchenden, ihre/seine Wohnungsprobleme außerhalb des gebundenen Wohnungsbestands zu lösen.

Vorrangig vergeben werden sollen die gebundenen Kommunalwohnungen also Wohnungssuchenden,

- die bisher in schlecht ausgestatteten bzw. zu kleinen Wohnungen leben oder die gar keine Wohnung haben;
- ein geringes Einkommen haben;
- sozial diskriminiert sind.

In welchem Ausmaß auch weniger benachteiligte Wohnungssuchende eine Chance auf eine gebundene Kommunalwohnung haben, hängt vor allem von der örtlichen Situation, das heißt vom Grad des örtlichen Wohnungsmangels ab. Um in Zeiten großen Wohnungsmangels auch Wohnungssuchenden eine Chance auf eine gebundene Kommunalwohnung zu geben, die nicht zu dem Kreis der besonders Benachteiligten gehören, soll neben den Dringlichkeitskriterien auch die Wartezeit seit der Antragstellung auf eine gebundene Kommunalwohnung eine Rolle spielen.

Ein wesentliches Kennzeichen des Vergabeverfahrens ist auch der Versuch, die Wohnungsvergabe für die Wohnungssuchenden möglichst transparent zu machen, ohne die berechtigten Datenschutzinteressen der Wohnungssuchenden zu verletzen. Das soll durch ein System erreicht werden, das ähnlich wie das Zuteilungssystem bei den Bausparkassen funktioniert.

Kennzeichen der Wohnungsvergabe im gebundenen Kommunalwohnungsbau ist weiterhin die absolute Gleichstellung aller Formen des Zusammenlebens. Einen Antrag auf eine gemeinsame gebundene Kommunalwohnung können nicht nur Familien bzw. verwandte Personen stellen, sondern alle Personengruppen, völlig unabhängig von der Art ihrer Beziehungen. Der gebundene Kommunalwohnungsbau steht also — unbeschadet des entscheidenden Maßstabs „Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs“ — verheirateten wie unverheirateten Paaren mit und ohne Kinder genauso offen wie lesbischen und schwulen Lebensgemeinschaften und Wohngemeinschaften.

4.5 Dezentrale, mieter-/mieterinnennahe Wohnungsverwaltungen

Nach den negativen Erfahrungen mit zu großen Verwaltungsstrukturen sowohl beim sozialen Wohnungsbau wie bei den kommunalen Wohnungsverwaltungen in der DDR sollen solche Großstrukturen bei der Verwaltung des gebundenen Kommunalwohnungsbestands vermieden werden. Deshalb werden die Gemeinden in dem Gesetz aufgefordert, die Wohnungsverwaltung an dezentrale, mieter-/mieterinnennahe Verwaltungsorganisationen zu übertragen.

4.6 Einkommensabhängige Wohnwertmiete

Mit der einkommensabhängigen Wohnwertmiete soll sichergestellt werden, daß einerseits niemand wegen eines zu geringen Einkommens vom Bezug einer gebundenen Kommunalwohnung ausgeschlossen wird und daß andererseits die Subventionen der öffentlichen Hand für den gebundenen Kommunalwohnungsbau auf das notwendige Maß beschränkt bleiben.

Bei der Festlegung der einkommensabhängigen Wohnwertmiete sind folgende Kriterien maßgebend:

- Die Mietbelastung steigt nicht nur absolut, sondern auch prozentual mit dem Einkommen. Die einkommensabhängige Miete ist also, ähnlich wie die Einkommensteuer, progressiv.
- Die Miete soll grundsätzlich so festgelegt werden, daß die Mietbelastung der Mieter/Mieterinnen der im Wohngeldsondergesetz enthaltenen Eigenbelastung entspricht. Die Mieter/Mieterinnen der gebundenen Kommunalwohnungen sollen also auf Dauer so gestellt werden, wie dies bei einer Fortdauer der Wohngeldsonderregelung in den neuen Bundesländern für alle Mieter/Mieterinnen der Fall wäre. Einer zusätzlichen Wohngeldgewährung bedarf es deshalb nicht (Kumulationsverbot der einkommensabhängigen Miete mit dem Wohngeld).
- In die einkommensabhängige Miete einbezogen sind Pauschalen für die Betriebs- und die Heizkosten. Hierdurch soll vermieden werden, daß Mieter/Mieterinnen im gebundenen Kommunalwohnungsbestand durch überproportional steigende Betriebs- oder Heizkosten in ihrer Leistungsfähigkeit überfordert werden. Die Festlegung von Pauschalen mit anschließender Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs ist notwendig, um das Interesse der Mieter/Mieterinnen an einem möglichst schonenden Ressourcenverbrauch aufrechtzuerhalten.
- Für Wohnungen mit Ausstattungs- oder Zustandsmängeln wird ein (prozentualer) Abschlag von der einkommensabhängigen Miete gewährt.
- Die einkommensabhängige Miete wird alle drei Jahre an die individuelle Einkommensentwicklung angepaßt. Es wird also bei den gebundenen Kommunalwohnungen darauf verzichtet, Förderungsdegressionen bzw. Mietsteigerungen von vornherein festzulegen oder die Miete an durchschnittliche Einkommensentwicklungen anzupassen. Die Mietanpassung geschieht vielmehr so, daß bei allen Mietern/Mieterinnen der Zusammenhang zwischen Mietbelastung und individuellem Einkommen auf Dauer gewahrt ist.
- Nach oben wird die einkommensabhängige Wohnwertmiete auf die (pauschalierte) Vergleichsmiete begrenzt.
- Bei Einkommensverschlechterungen bzw. Haushaltsvergrößerungen erfolgt eine Neufestsetzung der Miete außerhalb des Turnus der Mietanpassung. Einer Wohngeldgewährung bedarf es also auch in diesem Falle nicht.

4.7 Unterbelegungszuschlag

Neben der Fehlförderung auf Grund von Einkommenssteigerungen, die eine weitere Unterstützung der Wohnungsversorgung überflüssig macht, spielt auch die Unterbelegung eine nicht unwesentliche Rolle bei der Diskussion über die Fehlbelegung im sozialen Wohnungsbau. Für den gebundenen Kommunalwohnungsbau ist deshalb für bestimmte Fälle der Unterbelegung ein Unterbelegungszuschlag vor-

gesehen. Das scheint insbesondere auch deshalb notwendig, da

- durch die Öffnung der gebundenen Kommunalwohnungen für alle Personengruppen unabhängig von der Art ihrer Beziehung Mißbrauchsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen werden können und zudem,
- durch die ausschließliche Einkommensabhängigkeit der Miete keinerlei finanzieller Anreiz besteht, eine zu große Wohnung zu räumen.

Der Unterbelegungszuschlag wird allerdings nur erhoben, wenn

- die Unterbelegung erheblich ist (mindestens zwei Personen),
- den Mietern/Mieterinnen zumutbarer Ersatzwohnraum angeboten wird,
- die Unterbelegung nicht durch Tod eines Haushaltsmitglieds entstanden oder ein Haushaltsmitglied älter als 60 Jahre alt ist.

Das Verbleiben insbesondere älterer Menschen in ihrer angestammten Wohnung ist also gesichert.

4.8 Ausgleichszahlungen für Mindereinnahmen der Kommunen auf Grund der einkommensabhängigen Wohnwertmiete

Da die einkommensabhängige Wohnwertmiete so konstruiert wird, daß Mieter/Mieterinnen gebundener Kommunalwohnungen in aller Regel kein Wohngeld beziehen, führt das einkommensabhängige Mietenkonzept im gebundenen Kommunalwohnungsbau zu Wohngeld-Einsparungen bei Bund und Ländern. Diese Einsparungen gehen zu Lasten der Kommunen, da die Kommunen auf Grund der einkommensabhängigen Miete weit weniger Einnahmen erzielen, als wenn sie ihre Mieten einkommensunabhängig festlegen und ihre Mieter/Mieterinnen auf Wohngeld-Zahlungen verweisen würden. Für diese Mindereinnahmen erhalten die Kommunen Ausgleichszahlungen von Bund und Ländern, die diese aus dem Wohngeld finanzieren. Mit den Ausgleichszahlungen werden die Kommunen so gestellt, als ob sie ihre gebundenen Kommunalwohnungen im Durchschnitt zu einer Miete in Höhe der nach Wohngeldgesetz zulässigen Höchstmiete vermietet hätten.

Diese Regelung hat neben der Verbesserung der Einkommenssituation der Kommunen auch den Vorteil, daß die Einnahmen der Kommunen trotz einkommensabhängiger Miete vom Einkommen ihrer Mieter/Mieterinnen unabhängig ist. Das scheint notwendig, um zu verhindern, daß die Kommunen trotz der bindenden Vorschriften zur Wohnungsvergabe versuchen, ihre Einnahmensituation durch die Bevorzugung einkommensstärkerer Mieter/Mieterinnen zu verbessern. (Diese Gefahr bestünde dagegen bei der Realisierung des von der Wohnungswirtschaft in jüngster Zeit häufig vorgeschlagenen Ersatzes der Fehlbelegungsabgabe durch eine einkommensabhängige Miete, deren Einnahmen vollständig, also ohne Aus-

gleichszahlungen, an die Vermieter fließen würden.)

5. Mögliche Ausweitung des Gesetzes auf die alten Bundesländer

Die Beschränkung des Gesetzesentwurfs auf die neuen Bundesländer ist durch die Tatsache begründet, daß nur hier ein großer Bestand an Wohnungen vorhanden ist, der ohne großen finanziellen Aufwand entsprechend den Regelungen des vorliegenden Gesetzesentwurfs in einen dauerhaft gebundenen Bestand überführt werden kann. Die Schaffung gebundener Kommunalwohnungen wäre jedoch auch in den alten Bundesländern wünschenswert. Ein Anfang könnte durch die Anwendung der Bewirtschaftungsprinzipien des gebundenen Kommunalwohnungsbaus auf Sozialwohnungsneubauten der Kommunen gemacht werden. Außerdem wird die Bundesregierung aufgefordert, Vorschläge dazu zu machen, wie die Grundprinzipien des gebundenen Kommunalwohnungsbaus in das Zweite Wohnungsbaugesetz eingearbeitet werden können.

6. Finanzielle Bedingungen der Bewirtschaftung der gebundenen Kommunalwohnungen — Kosten des Gesetzes

Mit dem vorliegenden Gesetz sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß die ehemals volkseigenen, jetzt kommunalen, sowie die genossenschaftlichen Wohnungen

- auf Dauer als gebundene Mietwohnungen erhalten bleiben und
- die notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis zur Jahrtausendwende durchgeführt werden können.

Dazu müssen die durchschnittlichen Einnahmen- und Kostenverläufe beim gebundenen Kommunalwohnungsbau ermittelt werden.

6.1 Beschreibung der für die Berechnungen verwendeten „Modellwohnung“ — Annahmen und Datenquellen

Die Berechnungen werden mit Hilfe einer „Modellwohnung“ des kommunalen Wohnungsbestands durchgeführt, die in jeder Hinsicht „durchschnittlich“ ist. Die Modellwohnung entspricht in allen für die Wirtschaftlichkeit relevanten Daten dem Durchschnitt des Gesamtbestands der derzeit kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen, soweit dieser nicht mit Restitutionsansprüchen belegt oder in treuhänderischer Verwaltung ist.

Daten der Modellwohnung sind der Übersicht zu entnehmen.

Daten der Modellwohnung

1. Größe der Wohnung	56,9 qm
2. Altkredite ab 1. Juli 1995:	
150 DM/qm · 56,9 qm	8 535 DM
3. Notwendige Investitionen	
Kosten der Bestandssicherung	10 000 DM
Kosten der Instandsetzung	20 000 DM
Kosten der Modernisierung	7 000 DM
Notwendige Investitionssumme	37 000 DM
4. Bewirtschaftungskosten	
4.1 Instandhaltungskostenpauschale 1993	11,40 DM/qm im Jahr
4.2 Verwaltungskosten 1993	360 DM im Jahr
4.3 Sonstige Kosten	
Von Vermieterseite zu tragende Heizkosten auf Grund der Deckelung der Heizkostenumlage auf 3,00 DM/qm (1993) bzw. 2,50 DM (1994)	
Aufwendungen 1993	0,50 DM/qm i. Monat
Aufwendungen 1994	0,75 DM/qm i. Monat
Aufwendungen 1995	0,65 DM/qm i. Monat
Aufwendungen 1996	0,50 DM/qm i. Monat
Aufwendungen 1997	0,35 DM/qm i. Monat
Aufwendungen 1999	0,15 DM/qm i. Monat
5. Miete 1993—1995	
Nettomiete 1992	2,22 DM/qm i. Monat
zulässige Mieterhöhung 1993	1,58 DM/qm i. Monat
Nettomiete 1993	3,80 DM/qm i. Monat
zulässige Mieterhöhung 1994	0,60 DM/qm i. Monat
Nettomiete 1994 und 1995	4,40 DM/qm i. Monat
Nettomiete 1996	6,00 DM/qm i. Monat
Danach jährliche Mieterhöhung entsprechend der Inflationsrate (3 %)	

Bei der Festsetzung der einzelnen Werte wurden folgende Quellen herangezogen:

6.1.1 Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung

Die Schätzung der Kosten für die notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen beruhen auf detaillierten Erhebungen und Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, die diese im Rahmen eines Gutachtens für die Wüstenrot-Stiftung durchgeführt hatte (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: Probleme der Wohnungsbaufinanzierung und Perspektiven der Wohnungsnachfrage in den neuen Bundesländern. Gutachten im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung Deutscher Eigenheimverein e.V., Kapitel 5). In diesem Gutachten wurde für 15 verschiedene Indexgebäude (je

5 Typen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern in monolithischer Bauweise und Mehrfamilienhäusern in industrieller Bauweise) die Kosten der notwendigen Maßnahmen zur Bestandssicherung, zur Instandsetzung sowie zur Modernisierung getrennt ermittelt. Danach sind im Beitrittsgebiet im Durchschnitt über alle Wohnungen 21 000 Deutsche Mark für die Bestandssicherung, 41 000 Deutsche Mark für die Instandsetzung und 16 000 Deutsche Mark für Modernisierungsmaßnahmen, also insgesamt 78 000 Deutsche Mark notwendig.

Es bestehen jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gebäudetypen, so daß eine genaue Schätzung der durchschnittlichen Kosten der Instandsetzung und Modernisierung für den kommunalen bzw. genossenschaftlichen Bestand detaillierte Daten über die Zusammensetzung dieses Bestandes bezüglich der vom DIW verwandten Indexgebäude erfordern würde. Da diese Daten nicht vorliegen, wurde vereinfachend angenommen, daß der den Kommunen und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bzw. den Genossenschaften nach Rückgabe der Wohnungen mit Restitutionsansprüchen und in treuhänderischer Verwaltung verbleibende Bestand ausschließlich aus den 5 Typen industriell gefertigter Mehrfamilienhäuser sowie aus dem nach 1945 hergestellten Mehrfamilienhaustyp monolithischer Bauweise (Typ IMZ 5) besteht. Es wurde also angenommen, daß die heute noch von den Kommunen verwalteten Altbauten und Ein- und Zweifamilienhäuser zum größten Teil mit Restitutionsansprüchen belastet oder nur in treuhänderischer Verwaltung sind und deshalb nicht für eine dauerhafte kommunale oder genossenschaftliche Verwaltung in Frage kommen. Unter diesen Voraussetzungen können die Kosten der Bestandssicherung, Instandsetzung und Modernisierung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen aus dem gewichteten Durchschnitt der entsprechenden Kosten für die genannten 6 Gebäudetypen errechnet werden³⁾.

³⁾ Die so ermittelte Gesamtsumme der notwendigen Investitionen in den kommunalen und genossenschaftlichen Gebäudebestand in Höhe von 37 000 Deutsche Mark mögen angesichts der spektakulären Schätzungen über die notwendigen Investitionssummen in den Gebäudebestand des Beitrittsgebiets auf den ersten Blick als relativ gering — und die darauf aufbauenden Berechnungen als zu optimistisch erscheinen. Bei genauer Betrachtung jedoch weichen diese Zahlen nicht wesentlich von anderen Schätzungen ab:

So spricht der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft von Investitionskosten von 30 000 — 75 000 Deutsche Mark für die 3,5 Mio. Wohnungen, die seine Mitglieder — kommunale Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften — verwalten (Investitionsbedarf nimmt zu — Kostendeckung weiter mangelhaft. Die Wohnungswirtschaft, 9/1992, S. 405), doch sind in diesen 3,5 Mio. Wohnungen auch jene besonders hohe Kosten verursachenden Altbauten enthalten, von denen anzunehmen ist, daß sie nicht im kommunalen Bestand verbleiben werden und die deshalb in die Schätzungen der Kosten der Modellwohnung nicht einbezogen wurden.

Pfeiffer, Dübel und Nagel gehen von einem Durchschnittswert von 47 500 Deutsche Mark für die nach ihrer Ansicht nach erhaltenswerten 6,1 Mio. Wohnungen im Beitrittsgebiet aus (Ulrich Pfeiffer, Achim Dübel, Rüdiger Nagel: Probleme mit der Wohnungsbaufinanzierung in den neuen Bundesländern, Die Wohnungswirtschaft 12/1992, S.568) und liegen

6.1.2 Bewirtschaftungskosten

a) Instandhaltungskostenpauschale

Die Instandhaltungskostenpauschale wurde ebenfalls auf der Grundlage der Schätzungen des DIW festgelegt (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, a.a.O., Tabellen 5—7, S.78).

b) Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten wurden mit 360 Deutsche Mark und damit um 40 Deutsche Mark über der Verwaltungskostenpauschale nach 2. Berechnungsverordnung (sozialer Wohnungsbau) angesetzt. Mit dem Zuschlag von 40 Deutsche Mark sollen die möglicherweise etwas höheren Kosten der Verwaltung in Ostdeutschland abgedeckt werden, die sich vor allem aus den zusätzlichen Belastungen beim Neuaufbau ergeben.

c) Heiz- und Warmwasserkosten

Zwar können die Heiz- und Warmwasserkosten im Prinzip, ebenso wie die sonstigen Betriebskosten, zusätzlich zur Nettomiete auf die Mieter/Mieterinnen umgelegt werden, doch wurde in der Grundmietenverordnung von 1991 eine „Deckelung“ dieser Kosten vorgeschrieben, nach der die umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten im Jahr 1993 maximal 3 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat und ab dem Jahr 1994 nur 2,50 Deutsche Mark je Quadratmeter betragen dürfen.

Nach einer Erhebung des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft liegen die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten jedoch bei rund 50 vom Hundert der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen den bisher zulässigen 3 DM/qm. Der Kostendurchschnitt bei diesen Wohnungen beträgt 3,95 Deutsche Mark, so daß für 50 vom Hundert der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen im Jahr 1993 Heiz- und Warmwasserkosten in

damit bei nur 60 vom Hundert des vom DIW für alle Wohnungen errechneten Durchschnittswert von 78 000 Deutsche Mark.

Und auch die 424 Mrd. Deutsche Mark, die das Ifo-Institut als notwendige Investitionssumme im Wohnungsbestand bis zum Jahr 2005 ermittelt hat, liegen selbst dann, wenn man vernachlässigt, daß darin auch die Instandhaltungsmaßnahmen der bis zum Jahr 2005 neu zu bauenden 1,4 Mio. Wohnungen enthalten sind, mit rund 69 000 Deutsche Mark unter dem vom DIW für den Gesamtbestand ermittelten Durchschnittswert (E. Gluch: Baubedarf in den neuen Bundesländern bis zum Jahr 2005. Ifo-Schnelldienst 15/92, 12).

Bezüglich des Gesamtbestands liegen also die Daten des DIW über den Werten der meisten anderen Schätzungen sind also als eher pessimistisch bzw. vorsichtig anzusehen. Es gibt keinen Grund anzunehmen, daß dies nicht auch für den Teilbestand der nach 1945 gebauten Mehrfamilienhäuser gilt, auf dem die Schätzung für die Investitionskosten der Modellwohnung beruht.

Höhe von 0,95 DM/qm und ab 1994 in Höhe von 1,45 DM/qm von den Vermietern/Vermieterinnen übernommen werden müssen.

Auf den Gesamtbestand der Wohnungen umgerechnet ergibt dies für das Jahr 1993 einen Betrag von 0,50 DM/qm und ab 1994 einen Betrag von 0,90 DM/qm im Monat.

Es ist allerdings anzunehmen, daß die Kommunen und Wohnungsunternehmen Maßnahmen zur Senkung dieser außerordentlich hohen Heiz- und Warmwasserkosten (in Westdeutschland liegen die Kosten bei durchschnittlich 1 bis 2 DM/qm) mit Vorrang durchführen werden, so daß der den Vermietern verbleibende Anteil dieser Kosten kontinuierlich abnehmen wird. Deshalb wurden in den Berechnungen jährlich sinkende, im Jahr 1999 auslaufende Beträge für die Bezuschussung der Heiz- und Warmwasserkosten angenommen.

d) Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wurde in den Berechnungen vernachlässigt, weil der dafür z. B. nach der 2. Berechnungsverordnung anzusetzende Betrag (2 vom Hundert der Mieteinnahmen) innerhalb des Fehlerbereichs der Berechnungen liegt.

6.1.3 Mieteinnahmen (einschließlich Ausgleichszahlungen)

Nach dem Gesetzentwurf werden die Mieten einkommensabhängig festgelegt, doch sollen die Eigentümer/Eigentümerinnen der gebundenen Kommunalwohnungen vom Bund und den neuen Bundesländern Ausgleichszahlungen für die aus der einkommensabhängigen Miete resultierenden Einnahmeverluste enthalten. Für die Kostenrechnung entscheidend sind die Mieteinnahmen einschließlich der Ausgleichszahlungen, also die im Gesetzentwurf in § 27 definierten „Normalmieteinnahmen“. Solange eine Mietpreisbindung besteht, entsprechen die Normalmieteinnahmen den preisrechtlich zulässigen Mieten. Nach der Aufhebung der Mietpreisbindung (die in der Kostenrechnung ab 1996 angenommen wurde) entsprechen die Normalmieteinnahmen den Höchstmieten, die nach dem Wohngeldgesetz (West) zulässig wären (unabhängig davon, ob dieses Gesetz tatsächlich auch auf die neuen Bundesländer übertragen wird).

Auf Grund dieser Prämissen wurden die Mieteinnahmen der Modellwohnung wie folgt geschätzt:

- Die Grundlage bildet die Schätzung des DIW über die Nettomieteinnahmen der Kommunen bzw. kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Jahr 1992 (DIW-Gutachten, Tabellen 8—5, S. 143). Nach Abzug der auf Wohnungen mit Restitutionsansprüchen entfallenden Mieteinnahmen und unter der Annahme, daß die durchschnittliche Wohnungsgröße der in dieser Schätzung erfaßten Wohnungen mit der durch-

schnittlichen Wohnungsgröße der für die Schätzung der Instandsetzungs- und Modernisierungskosten herangezogenen Wohnungen identisch ist, ergibt sich daraus für 1992 eine durchschnittliche Nettomiete von 2,22 DM/qm Wohnfläche.

- In einem nächsten Schritt wurde die nach der Grundmietenverordnung zum 1. Januar 1993 durchschnittlich zulässige Mieterhöhung ermittelt. Dazu wurde wiederum wie bei der Ermittlung der Instandsetzungs- und Modernisierungskosten unterstellt, daß der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestand nach den Rückübertragungen aus den 5 industriell gefertigten Typen von Mehrfamilienhäusern sowie aus dem konventionell nach 1945 erstellten Mehrfamilienhaustyp bestehen wird. Für diese Wohnungen konnte, mit Hilfe der vom DIW ermittelten Ausstattungsmerkmale und Gebäudeschäden, die Höhe der durchschnittlichen Beschaffungsabschläge geschätzt werden.

Diese Berechnungen ergaben eine durchschnittliche Mieterhöhung von 1,58 DM/qm für 1993 und von 0,60 DM/qm für 1994. (Der Einfachheit halber wurden alle notwendigen Abschläge bereits für das Jahr 1993 angesetzt.)

1995 sollen annahmegemäß die Mieten auf dem Stand von 1994 bleiben.

Im Jahr 1996 sollen die Mieten auf 6 DM/qm im Monat angehoben werden. Diese Mieten entsprechen der Höchstmiete, die für die kommunalen bzw. genossenschaftlichen Wohnungen nach dem Wohngeldgesetz (West) im Durchschnitt netto zulässig wäre, wenn für Betriebskosten 2 DM/qm im Monat angesetzt, im Durchschnitt die Mietstufe 3 und eine Verteilung der verschiedenen Ausstattungsstandards entsprechend den Angaben des DIW für die genannten 6 Gebäudetypen angenommen wird.

Ab 1997 wurde eine jährliche Mietsteigerung in Höhe der durchschnittlichen Preissteigerungen (3 vom Hundert) unterstellt.

6.1.4 Betriebs- und Heizkostenumlage

Die Betriebskosten werden vollständig, die Heizkosten bis zur Höhe des zulässigen Maximalbetrags von 3 DM/qm (1993) bzw. 2,50 DM/qm (ab 1994) auf die Mieter/Mieterinnen umgelegt. Sie bleiben deshalb, mit Ausnahme der die Maximalbeträge der Umlagen übersteigenden Beträge für die Heizkosten, in den folgenden Berechnungen unberücksichtigt.

6.1.5 Zinssätze für Altkredite und Baudarlehen

Es wurde ein Zinssatz von 8 vom Hundert und eine nominale Tilgung von 1 vom Hundert plus ersparter Zinsen unterstellt.

6.1.6 Preissteigerungsraten

Für alle Kosten, also sowohl für die Instandsetzungs- und Modernisierungskosten wie für die Instandhaltungs- und die Verwaltungskostenpauschale, wurde eine jährliche Preissteigerungsrate von 3 vom Hundert angenommen. Diese liegt um 1 Prozentpunkt unter der derzeitigen Inflationsrate in den alten Bundesländern, ist also relativ niedrig angesetzt worden.

6.1.7 Annahmen über die zeitliche Abwicklung der notwendigen Investitionsmaßnahmen

- Es wurde angenommen, daß jedes Jahr sämtliche nach Abzug der von den Kommunen bzw. den Unternehmen zu finanzierenden Kosten (Bewirtschaftungskosten und Kapitalkosten für die Altkredite) verbleibenden Mietüberschüsse für die Bestandssicherungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt werden.
- Damit diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchgeführt werden können, wurde angenommen, daß die Maßnahmen weitgehend kreditfinanziert werden. Es sollen jedes Jahr Baukredite in der Höhe aufgenommen werden, wie sie aus den Mietüberschüssen langfristig bedient werden können. Die Mietüberschüsse müssen also nur für die Zins- und Tilgungszahlungen ausreichen und nicht für die Investitionen selbst. Damit kann zunächst ein weit größeres Investitionsvolumen finanziert werden als bei einer direkten Finanzierung der Investitionen aus den Mietüberschüssen. Nach einigen Jahren erschöpft sich allerdings dieser Vorteil, da nun die Mietüberschüsse durch den Kapitaldienst der in den vorausgegangenen Jahren ausgenommenen Kredite absorbiert werden.
- Im übrigen wurde angenommen, daß zunächst die Bestandssicherungs-, danach die Instandsetzungs- und zum Schluß die Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

6.1.8 Finanzierung der Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen

Berechnet wurden folgenden Varianten:

Variante 1

Keine Zuschüsse oder Kostenübernahmen durch Bund und Länder

Bund und Länder beteiligen sich nicht an der Bewirtschaftung der kommunalen Wohnungen. Der Kapitaldienst für die nach der Kappung entsprechend dem föderalen Konsolidierungsprogramm verbleibenden Altkredite sowie alle Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen müssen aus den Mieteinnahmen finanziert werden.

Variante 2

Reservierung von KfW-Mitteln für die Instandsetzung und Modernisierung der gebundenen Kommunalwohnung in Höhe von 10 350 Deutsche Mark je Wohnung. Von diesen Mitteln werden ein Drittel um 2 Prozentpunkte und zwei Drittel um einen Prozentpunkt im Zins verbilligt.

Für die voraussichtlich verbleibenden 2,9 Mio. gebundene Kommunalwohnungen (einschließlich 1,1 Mio. genossenschaftlicher Wohnungen) ergibt dies 30 Mrd. Deutsche Mark. Es sollen also 50 vom Hundert der insgesamt zur Verfügung stehenden 60 Mrd. Deutsche Mark KfW-Mittel für den gebundenen Kommunalwohnungsbestand reserviert werden.

Variante 3

Reservierung von 10 350 Deutsche Mark KfW-Mittel je gebundene Kommunalwohnung, die um 4 Prozentpunkte im Zins verbilligt werden.

Diese Variante entspricht der in § 4 des vorliegenden Gesetzentwurfs festgelegten Regelung. Die Zinsverbilligung liegt um 1 bzw. 2 Prozentpunkte über der des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt).

6.2 Berechnungsergebnisse**6.2.1 Mögliches Investitionsvolumen**

Die Tabelle 2 zeigt das Investitionsvolumen, das bei den unterschiedlichen Finanzierungsbedingungen (Varianten 1 bis 3) möglich ist, sowie die Zeiträume, innerhalb derer das durchschnittlich notwendige Investitionsvolumen von 37 000 Deutsche Mark realisiert werden kann.

Ohne zinsverbilligte KfW-Mittel oder sonstige Zuschüsse des Bundes oder der Länder (Variante 1) reichen die Mieteinnahmen bei der angenommenen Mietentwicklung gerade aus, um die Bestandssicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bis zur Jahrtausendwende durchzuführen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen dauern dagegen bis zum Jahr 2006.

Werden zwar insgesamt 30 Mrd. Deutsche Mark KfW-Mittel für den gebundenen Kommunalwohnungsbau reserviert (10 350 Deutsche Mark je Wohnung), diese aber nur wie bisher vorgesehen verbilligt (10 Mrd. Deutsche Mark um 3 Prozentpunkte, der Rest um 2 Prozentpunkte), so dauern die Bestandssicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bis zum Jahr 1998 und die Modernisierungsmaßnahmen bis zum Jahr 2003.

Werden insgesamt 30 Mrd. Deutsche Mark KfW-Mittel um 4 Prozentpunkte verbilligt, dann können die notwendigen Bestandssicherungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis zur Jahrtausendwende durchgeführt werden (Variante 3).

Tabelle 2

**Mögliches Investitionsvolumen
bei den drei Berechnungsvarianten**
(in Preisen von 1993)

Jahr	Variante		
	1	2	3
	DM/Wohnung		
1993	10 321	13 004	14 921
1994	12 909	15 592	17 509
1995	12 909	15 592	17 509
1996	24 690	27 373	29 290
1997	26 701	29 384	31 301
1998	29 009	31 692	33 609
1999	30 961	33 644	35 561
2000	31 960	34 643	36 560
2001	32 960	35 643	37 000
2002	33 959	36 642	
2003	34 959	37 000	
2004	35 954		
2005	36 959		
2006	37 000		

**6.2.2 Bei den einzelnen Varianten notwendige
Bundes- und Landesmittel**

Die Kosten, die Bund und Ländern aus der Zinsverbilligung der KfW-Mittel entstehen, sind in Tabelle 3 (Kosten pro Wohnung) und Tabelle 4 (Kosten für 30 Mrd. KfW-Mittel) ausgewiesen.

Das Ergebnis kann folgendermaßen zusammengefaßt werden:

Pro gebundener Kommunalwohnung müssen bei der Variante 2 (d. h. bei einer Verbilligung der KfW-Kredite um 2 bzw. 3 Prozentpunkte) im ersten Jahr 242 Deutsche Mark pro Wohnung für die Zinsverbilligung aufgebracht werden (Tabelle 3). Dieser Betrag sinkt kontinuierlich (mit steigender Rate) und beträgt im Jahr 2000 noch 220 Deutsche Mark. Insgesamt sind (bei der hier unterstellten 1%igen nominalen Tilgung) bis zum Jahr 2021 3 533 Deutsche Mark pro Wohnung an Zinssubventionen nötig (Realwert, abgezinst mit der angenommenen jährlichen Inflationsrate von 3 vom Hundert).

Bei Variante 3 (Verbilligung der KfW-Kredite um 4 Prozentpunkte) müssen im ersten Jahr (1993) 414 Deutsche Mark und im Jahr 2000 377 Deutsche Mark pro Wohnung aufgebracht werden. Die Gesamtkosten dieser Zinsverbilligung belaufen sich auf (reale) 6 056 Deutsche Mark pro Wohnung bis zum Jahr 2021.

Tabelle 3

**Jährliche (nominale) sowie und kumulierte
(reale) Kosten der Zinsverbilligung
der KfW-Mittel je Wohnung**

Jahr	Variante 2		Variante 3	
	jährlich	kumuliert	jährlich	kumuliert
	DM je Wohnung			
1993	242	242	414	414
1994	239	474	410	812
1995	236	697	405	1 194
1996	234	910	401	1 561
1997	231	1 115	395	1 912
1998	227	1 311	390	2 248
1999	224	1 499	384	2 569
2000	220	1 678	377	2 876
2001	216	1 848	370	3 168
2002	211	2 010	362	3 446
2003	207	2 164	354	3 709
2004	201	2 309	345	3 958
2005	196	2 446	335	4 194
2006	190	2 575	325	4 415
2007	183	2 696	314	4 622
2008	176	2 809	302	4 816
2009	168	2 914	288	4 996
2010	160	3 011	274	5 162
2011	151	3 100	259	5 314
2012	141	3 180	242	5 452
2013	131	3 253	225	5 576
2014	120	3 317	205	5 687
2015	108	3 373	184	5 783
2016	94	3 421	162	5 865
2017	80	3 461	138	5 933
2018	65	3 492	111	5 986
2019	48	3 514	83	6 024
2020	31	3 528	52	6 048
2021	11	3 533	19	6 056

Hochgerechnet auf die 2,9 Mio. potentiell gebundenen Kommunalwohnungen (1,8 Mio. kommunale Wohnungen und 1,1 Mio. genossenschaftliche Wohnungen), für die insgesamt 30 Mrd. Deutsche Mark KfW-Kredite reserviert werden sollen, ergeben sich folgende Belastungen (Tabelle 4):

Zinsverbilligungen im Ausmaß des föderalen Konsolidierungsprogramms (Variante 2) kosten Bund und Ländern im Jahr 1993 700 Mio. Deutsche Mark. Der Betrag wird jährlich etwas geringer und sinkt bis zum Jahr 2000 auf 638 Mio. Deutsche Mark. Insgesamt

summieren sich die Kosten der Variante 2 auf rund 10 Milliarden Deutsche Mark (Realwert).

Werden die für die gebundenen Kommunalwohnungen reservierten KfW-Mittel um 4 Prozentpunkte verbilligt (Variante 3), so kostet dies Bund und Ländern in den ersten Jahren 1,2 Mrd. Deutsche Mark jährlich. Die Belastung reicht ebenfalls bis ins Jahr 2021 und summiert sich auf insgesamt 17,6 Mrd. Deutsche Mark (real). Die höhere Zinsverbilligung der Variante 3 kostet also im ersten Jahr 500 Mio. Deutsche Mark

mehr als die im Rahmen des föderalen Konsolidierungsprogramms beschlossenen Zinsverbilligungen. Bis zum Jahr 2000 sinken die jährlichen Mehraufwendungen auf 456 Mio. Deutsche Mark. Insgesamt belaufen sich die Mehrkosten der im vorliegenden Gesetzentwurf vorgesehenen Förderung der Instandsetzung und Modernisierung der gebundenen Kommunalwohnungen gegenüber dem föderalen Konsolidierungsprogramm in 29 Jahren auf 7,3 Mrd. Deutsche Mark (siehe die letzten beiden Spalten der Tabelle 4).

Tabelle 4

Jährliche (nominale) sowie und kumulierte (reale) Kosten der Zinsverbilligung der KfW-Mittel für 2,9 Millionen Wohnungen

Jahr	Variante 2		Variante 3		Zusätzliche Kosten Variante 3	
	jährlich	kumuliert	jährlich	kumuliert	jährlich	kumuliert
	Millionen DM					
1993	700	700	1 201	1 201	500	500
1994	693	1 374	1 189	2 355	495	981
1995	686	2 020	1 176	3 463	490	1 443
1996	678	2 640	1 162	4 526	484	1 886
1997	669	3 234	1 146	5 544	478	2 310
1998	659	3 803	1 130	6 519	471	2 716
1999	649	4 346	1 113	7 451	464	3 105
2000	638	4 865	1 093	8 340	456	3 475
2001	626	5 359	1 073	9 187	447	3 828
2002	613	5 829	1 051	9 992	438	4 163
2003	599	6 275	1 027	10 756	428	4 482
2004	584	6 696	1 001	11 479	417	4 783
2005	567	7 094	973	12 162	405	5 067
2006	550	7 469	943	12 803	393	5 335
2007	531	7 820	910	13 405	379	5 585
2008	510	8 147	875	13 966	364	5 819
2009	488	8 451	837	14 488	349	6 036
2010	464	8 732	795	14 969	331	6 237
2011	438	8 989	751	15 410	313	6 421
2012	410	9 223	703	15 811	293	6 588
2013	380	9 433	651	16 171	271	6 738
2014	347	9 620	595	16 491	248	6 871
2015	312	9 783	535	16 770	223	6 988
2016	274	9 922	470	17 008	196	7 087
2017	233	10 036	399	17 205	166	7 169
2018	188	10 126	323	17 359	135	7 233
2019	140	10 191	241	17 470	100	7 279
2020	89	10 231	152	17 539	63	7 308
2021	33	10 245	56	17 563	23	7 318

B. Zu den einzelnen Vorschriften**Zu Teil 1****Zu § 1**

In § 1 wird der Rechtsbegriff „gebundener Kommunalwohnungsbau“ eingeführt, unter dem die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes geschaffenen und bewirtschafteten Wohnungen geführt werden sollen.

Die gemeinsame Verpflichtung von Bund, Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden für den gebundenen Kommunalwohnungsbau ergibt sich in Analogie zur gemeinsamen Verpflichtung der Gebietskörperschaften zur Förderung des Wohnungsbaus nach § 1 II. Wohnungsbaugesetz. Die Zielsetzung „Sicherung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung, insbesondere benachteiligter Bevölkerungsschichten“ weicht bewußt von der Formulierung in § 1 II. Wohnungsbaugesetz ab und verdeutlicht, daß die gebundenen Kommunalwohnungen prinzipiell allen Bevölkerungsgruppen offenstehen, daß aber benachteiligte Gruppen bei der Wohnungsbelegung Priorität genießen. Dies ist nach den Erfahrungen mit dem Sozialwohnungsbau vor allem dann wichtig, wenn der Bestand an gebundenen Wohnungen weit geringer ist als der Bedarf.

Zu § 2**Zu Absatz 1**

Hiermit wird die langfristige Nutzung und sozial orientierte Bewirtschaftung des ehemals volkseigenen, jetzt kommunalen bzw. von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften verwalteten Wohnungsbestands gesichert. Da diese Wohnungen zum 1. Januar 1994 zu gebundenen Kommunalwohnungen werden, ist auch (in Verbindung mit § 1 dieses Gesetzes) klargestellt, daß die Bewirtschaftung dieser Wohnungen gemeinsame Aufgabe aller Gebietskörperschaften und nicht nur der Kommunen ist. Der Ausschluß von Wohnungen, für die Restitutionsansprüche bestehen, ergibt sich aus dem Konzept, daß der gebundene Kommunalwohnungsbau ausschließlich aus Wohnungen bestehen soll, die sich im Eigentum der Kommunen und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften befinden. Soweit sich diese Restitutionsansprüche als nicht rechtens erweisen, werden die betreffenden Wohnungen zu gebundenen Kommunalwohnungen, sobald dies möglich ist.

Zu Absatz 2**Zu Satz 1**

Bei der Bewirtschaftung der 1,1 Mio. Genossenschaftswohnungen treten praktisch die gleichen Probleme auf wie bei den kommunalen Wohnungen. Deshalb wird den Genossenschaften die Möglichkeit eröffnet, ihre Wohnungen oder Teile davon zu gebundenen Kommunalwohnungen zu erklären. Damit

unterliegen diese Genossenschaftswohnungen den gleichen Bedingungen wie die ehemals volkseigenen Wohnungen.

Zu Satz 2

Diese Regelung bedeutet, daß in Zusammenhang mit den nach Satz 1 zu gebundenen Kommunalwohnungen erklärten Wohnungen in den genannten Paragraphen statt dem Wort „Kommune“ bzw. „kommunale Wohnungsbaugesellschaft“ das Wort „Wohnungs-genossenschaft“ zu lesen ist. Das heißt, die Genossenschaften erhalten für ihre gebundenen Kommunalwohnungen von Bund und Ländern die gleichen Zahlungen wie die Kommunen bzw. die kommunalen Wohnungsunternehmen, sind aber auch zu den gleichen Zahlungen und Abführungen an Bund und Länder verpflichtet wie die Letztgenannten. Das Belegungsrecht allerdings liegt auch bei den im Eigentum der Genossenschaften befindlichen gebundenen Kommunalwohnungen ausschließlich bei der Kommune. Wegen dieser Einschränkung wird darauf verzichtet, die genossenschaftlichen Wohnungen zwangsweise in den gebundenen Kommunalwohnungsbestand einzubeziehen. Den Genossenschaften soll vielmehr eine Wahlmöglichkeit bleiben.

Zu Absätzen 3 bis 7

Nach den Vereinbarungen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt) sollen die Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in den nächsten 10 Jahren 15 vom Hundert ihres Wohnungsbestands verkaufen, wenn sie die Möglichkeit der Kappung der Altschulden in Anspruch nehmen wollen. Trotz der in der allgemeinen Begründung dargelegten prinzipiellen Bedenken gegen eine Veräußerung eines Teils des ehemals volkseigenen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsbestands, der zur Sicherung der Wohnungsversorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen als Mietwohnungen dringend gebraucht wird und deshalb als dauergebundener Wohnraum erhalten bleiben soll, werden in den Absätzen 3 bis 6 die Voraussetzungen für die Veräußerungen eben jener 15 vom Hundert des gebundenen Kommunalwohnungsbestands festgelegt, da die an diesen Verkauf gekoppelten Regelungen zu den Altschulden nicht gefährdet werden sollen.

Die Wohnungsverkäufe sollen nach folgenden Grundsätzen erfolgen:

- Verkauf ausschließlich an Mieter/Mieterinnen
- Verkauf zum Verkehrswert
- Verkauf nur dort, wo eine qualifizierte Mehrheit von Mietern/Mieterinnen kaufen will
- für nicht kaufwillige Mieter/Mieterinnen ändert sich nichts, diese Wohnungen bleiben bis zum Auszug der jetzigen Mieter/Mieterinnen im Bestand der gebundenen Kommunalwohnungen
- der Verkauf wird auf 16 vom Hundert der zum 3. Oktober 1990 vorhandenen kommunalen bzw.

genossenschaftlichen Wohnungen (abzüglich der Wohnungen mit Restitutionsansprüchen) beschränkt.

Zu Absatz 3 Satz 2

Die Kommunen sollen zunächst eine Vorauswahl derjenigen Wohnungen treffen, die für einen Verkauf an die Mieter/Mieterinnen geeignet erscheinen. Geeignet sind Wohnungen in Gebäuden,

- in denen eine hohe Kaufbereitschaft der Mieter/Mieterinnen zu vermuten ist
- bei denen insbesondere die alle Bewohner/Bewohnerinnen betreffenden Gebäudeteile (Dach, Fassade, Keller, Heizungsanlage, Ver- und Entsorgungsleitungen) instandgesetzt sind
- die einen ausreichenden Schall- und Wärmeschutz aufweisen.

Zu Sätzen 3 bis 6

Durch die Begrenzung der Wohnungsverkäufe auf Gebäude, in denen mindestens 80 vom Hundert aller Mieter/Mieterinnen am Erwerb ihrer Wohnungen interessiert sind, soll sichergestellt werden, daß sich die Mieter/Mieterinnen weder direkt noch indirekt einem Druck ausgesetzt sehen, entweder ihre Wohnung zu kaufen oder auszuziehen. Dazu ist eine recht hohe Quote erforderlich, da damit zu rechnen ist, daß beim tatsächlichen Verkauf der/die eine oder andere Mieter/Mieterin wieder abspringt, so daß auch bei einem Quorum von 80 vom Hundert für die Befragung möglicherweise deutlich weniger als drei Viertel der Wohnungen tatsächlich an die Mieter/Mieterinnen verkauft werden können.

Die Verpflichtung zur Angabe der voraussichtlichen Kosten und Gesamtbelastungen sowie des notwendigen Eigenkapitals ist notwendig, um den Mietern/Mieterinnen eine realistische Einschätzung ihrer Erwerbsmöglichkeiten zu ermöglichen und so einer späteren Überschuldung vorzubeugen. Ein ausdrücklicher Hinweis auf das Recht der Mieter/Mieterinnen, weiterhin im gebundenen Kommunalwohnungsbestand zu verbleiben, ist notwendig, um Panikkäufe (die dann möglicherweise zur Überschuldung führen) zu vermeiden. Wie die Erfahrungen in Westdeutschland mit der Wohnungsumwandlung zeigen, genügt hierzu ein befristeter Kündigungsschutz nicht.

Zu Absatz 4

Dieser Absatz regelt die Durchführung des Verkaufs der Wohnungen, bei denen das Quorum von 80 vom Hundert kaufwilliger Mieter/Mieterinnen im Gebäude erreicht wurde. Bei der konkreten Durchführung des Verkaufs ist unbedingt sicherzustellen, daß die Mieter/Mieterinnen unabhängig von ihrer ursprünglich bei der Befragung nach Absatz 3 geäußerten Meinung entscheiden können.

Auf Wunsch der Mieter/Mieterinnen sollen auch gemeinschaftliche Eigentumsformen (z. B. Woh-

nungsverwaltungsgenossenschaften) ermöglicht werden.

Darüber hinaus wird sichergestellt, daß das Recht auf Beibehaltung des Mieter-/Mieterinnenstatus auch für die Mieter/Mieterinnen gewahrt bleibt, die zwar in Gebäuden wohnen, bei denen das Quorum von 80 vom Hundert erreicht wurde, die aber selbst nicht kaufen wollen. Nach deren Auszug sollen diese Wohnungen allerdings an Eigennutzer/Eigennutzerinnen verkauft werden können, da die Verwaltung einzelner Wohnungen in in Eigentumswohnungen umgewandelten Gebäuden relativ aufwendig ist und deshalb nur solange aufrechterhalten werden soll, solange dies zum Schutz der in diesen Wohnungen lebenden Mieter/Mieterinnen notwendig ist.

Zu Absatz 5

Insbesondere bei Kommunen bzw. bei Gesellschaften mit einem hohen Anteil an Plattenbauten (die nach Ansicht eines Großteils der Experten/Expertinnen nicht für den Verkauf an Mieter/Mieterinnen geeignet sind) sind Schwierigkeiten bei der Realisierung des im föderalen Konsolidierungsprogramm vorgesehenen Anteils von 15 vom Hundert Verkäufen zu erwarten. In diesem Fall haben die Vorschriften der Absätze 3 und 4 ausdrücklich Vorrang vor den Festlegungen des föderalen Konsolidierungsprogramms. Die ausdrückliche Befreiung der Eigentümer/Eigentümerinnen von der Verkaufsverpflichtung des Solidarpakts soll sicherstellen, daß auf die Mieter/Mieterinnen der gebundenen Kommunalwohnungen kein Druck ausgeübt oder die Vorschriften der Absätze 3 und 4 auf andere Weise umgangen werden.

Zu Absatz 6

Hiermit soll gewährleistet werden, daß die Wohnungsverkäufe nach Absätzen 3 und 4 auf die im föderalen Konsolidierungsprogramm (Solidarpakt) vorgesehenen 15 vom Hundert des kommunalen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsbestands beschränkt bleiben. Aus Gründen der Praktikabilität muß die zulässige Obergrenze zumindest geringfügig über der im Solidarpakt festgelegten Mindestquote liegen. Im übrigen entspricht es dem Sinn des föderalen Konsolidierungsprogramms, daß in diese 16 vom Hundert sowohl die für den späteren Verkauf vorgesehenen als auch diejenigen Wohnungen mit einbezogen werden, die vor der Überführung der volkseigenen bzw. genossenschaftlichen Wohnungen in den gebundenen Kommunalwohnungsbestand verkauft wurden oder werden. Nicht mitgezählt werden sollen dagegen Wohnungen, die auf Grund von Restitutionsansprüchen zurückgegeben oder die an kommunale Wohnungsunternehmen übertragen wurden.

Zu Absatz 7

Diese Regelung entspricht den Festlegungen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt). Der vorherige Abzug der Verkaufskosten sowie die

Ablösung der auf die verkauften Wohnungen rechnerisch entfallenden Altschulden ist notwendig, um den Verkauf für die Kommunen kostenneutral zu gestalten. Ein Verbleib der Verkaufserlöse bei den Kommunen oder den kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. den Genossenschaften würde im übrigen den Intentionen des vorliegenden Gesetzentwurfs widersprechen, da dieser ausschließlich Anreize zum Erhalt und zur Erweiterung des Bestands an gebundenen Kommunalwohnungen, jedoch keine Anreize zum Verkauf der Wohnungen schaffen will.

Zu § 3

Zu Absatz 1

Zu Satz 1

Zur langfristigen Sicherung eines ausreichenden Bestands an gebundenen Kommunalwohnungen ist auch die Neuschaffung solcher Wohnungen erforderlich. Durch Satz 1 wird ausdrücklich klargestellt, daß dies Aufgabe aller Gebietskörperschaften ist und sowohl durch Wohnungsneubau als auch den Erwerb bestehender Wohngebäude erreicht werden kann.

Zu Satz 2

Hierdurch wird die Priorität des gebundenen Kommunalwohnungsbaus gegenüber dem sozialen Wohnungsbau klargestellt.

Zu Absatz 2

Mit dem Recht der Gemeinden, vom Bund bzw. den Ländern zur Verfügung gestellte Förderungsmittel für den sozialen Wohnungsbau ohne Genehmigung auch für den gebundenen Kommunalwohnungsbau einzusetzen, wird der Tatsache Rechnung getragen, daß der Gesamtbedarf an gebundenen Kommunalwohnungen stark von den örtlichen Bedingungen abhängt und deshalb am ehesten die Gemeinden in der Lage sind, über die Notwendigkeit eines Neubaus oder Erwerbs von gebundenen Kommunalwohnungen zu entscheiden. Die Bevorzugung von Anträgen zum Bau gebundener Kommunalwohnungen bei der Mittelvergabe ist Ausdruck der Priorität, die der Gesetzgeber dem gebundenen Kommunalwohnungsbau einräumt.

Zu Absatz 3

Diese Möglichkeit soll es den Gemeinden erleichtern, ihre Verpflichtung zum Erhalt eines ausreichenden Bestands an gebundenen Kommunalwohnungen zu erfüllen und dies insbesondere mit einer sozial orientierten Wohnungsbestandspolitik zu verbinden.

Zu § 4

Zu Absatz 1

Zu Satz 1

Die Vordringlichkeit der Instandsetzung und Modernisierung des gebundenen Kommunalwohnungsbaus ergibt sich aus der Zielsetzung der Angleichung der Lebensverhältnisse in Ost und West sowie aus den Erfordernissen einer ökonomisch rationalen Bewirtschaftung der Wohnungen. Da die Kommunen weder für die erheblichen Baumängel noch für die Schäden auf Grund unterlassener Instandhaltung verantwortlich zu machen sind, ergibt sich die gemeinsame Verpflichtung von Bund, Ländern und Gemeinden für die Instandsetzung des gebundenen Kommunalwohnungsbestands aus der in § 1 dieses Gesetzes formulierten gemeinsamen Verantwortung für diesen Bestand.

Zu Satz 2

Mit dieser Bestimmung soll Chancengleichheit bei der Inanspruchnahme von Subventionen zur Förderung der Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestands in den neuen Bundesländern hergestellt und insbesondere verhindert werden, daß, wie bisher zum Teil üblich, diese Subventionen in Formen gewährt werden (z. B. als Steuerermäßigungen), die von den Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen nicht in Anspruch genommen werden können.

Zu Absatz 2

Mit diesem Absatz soll sichergestellt werden, daß die Kommunen ihrerseits alles Zumutbare tun, um den gebundenen Kommunalwohnungsbestand zu erhalten und zu erweitern.

Zu Absatz 3

Die Reservierung der KfW-Mittel für den gebundenen Kommunalwohnungsbestand ist notwendig, um die Kommunen, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in die Lage zu versetzen, die bei den ehemals volkseigenen bzw. genossenschaftlichen Wohnungen notwendigen Bestandsicherungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis zur Jahrtausendwende durchzuführen. Dies setzt voraus, daß die Maßnahmen weitgehend kreditfinanziert werden und daß dazu Kredite zur Verfügung stehen, die weit mehr als bisher bei den KfW-Krediten vorgesehen im Zins verbilligt sind. Notwendig ist eine Verbilligung der Kredite um 4 Prozentpunkte, das ist bezüglich 10 Mrd. Deutsche Mark 1 Prozentpunkt und bezüglich 20 Mrd. Deutsche Mark 2 Prozentpunkte mehr als im föderalen Konsolidierungsprogramm vorgesehen. Die Bürgschafts-Option soll eine 100-Prozent-Finanzierung erleichtern und so die Inanspruchnahme der KfW-Kredite auch

jenen Kommunen und kommunalen Unternehmen bzw. Genossenschaften ermöglichen, die nicht in der Lage sind, für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen Eigenkapital aufzubringen. Im übrigen wird auf die Kostenberechnung in Punkt 6 der allgemeinen Begründung verwiesen.

Zu Teil 2

Zu § 5

Die Regelungen der Absätze 1 und 2 entsprechen den Regelungen des föderalen Konsolidierungsprogramms (Solidarpakt).

Die Verpflichtung zur Übernahme zumindest eines Teils der auf den gebundenen Kommunalwohnungen lastenden Altschulden ergibt sich im übrigen aus § 1 dieses Gesetzes sowie aus der Analogie zur Förderung des Sozialwohnungsbaus nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz. Nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz obliegt Bund und Ländern primär die Subventionierung der Herstellkosten von Sozialwohnungen, während die Gemeinden den Wohnungsbau vor allem durch entsprechende Planung und die Bereitstellung von Bauland fördern. Darauf hat erst vor kurzem der Niedersächsische Städte- und Gemeindebund in seiner „Wohnungsbauinitiative“ hingewiesen. Die inzwischen zum Teil sehr hohen Beiträge der Kommunen zur „Spitzenfinanzierung“ der Herstellkosten, durch die die Gemeinden inzwischen bis zu einem Drittel der Subventionsmittel aufbringen, sind erst in den letzten Jahren vor allem in den Ballungsgebieten durch die vielfach unzureichende Förderung des Sozialwohnungsbaus seitens Bund und Ländern notwendig geworden und gehören nicht zu den originären Aufgaben der Kommunen, zumal angesichts der Größenordnung kaum mehr von der Finanzierung einer ungedeckten „Spitze“ gesprochen werden kann, wie es der Fachbegriff immer noch unterstellt.

Es muß bezweifelt werden, daß die im föderalen Konsolidierungsprogramm (Solidarpakt) vereinbarte Übernahme nur der gekappten Beträge der Altschulden durch den Bund (via Erblastenfonds) die ostdeutschen Kommunen mit den westdeutschen Kommunen gleichstellt, da mit dieser Lösung die ostdeutschen Kommunen einen Teil der Finanzierung der Herstellkosten für solche Wohnungen übernehmen müssen, die in den neuen Bundesländern de facto die Funktion von Sozialwohnungen haben, da es ja keine Sozialwohnungen im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gibt. Trotzdem soll die Regelung des föderalen Konsolidierungsprogramms bezüglich der Altschulden übernommen werden. Unbedingt notwendig ist aber die Kompensation der den Kommunen und kommunalen Gesellschaften hieraus entstehenden Kosten durch eine entsprechende Aufstockung der Förderungsmittel für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Zu Absatz 3

Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die Kommunen bzw. die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften trotz der Altschulden Kredite für Instandsetzung, Modernisierung und Neubau im erststelligsten Beleihungsraum aufnehmen können.

Zu § 6

Zu Absatz 1

Bund und Länder sollen sich vor allem durch finanzielle Mittel an der Instandsetzung, der Modernisierung, dem Neubau und dem Erwerb gebundener Kommunalwohnungen beteiligen. Die in dem Paragraphen explizit genannten Mittel entsprechen den beim Sozialwohnungsbau üblichen Förderungsarten. Die Förderung soll sowohl durch verschiedene Arten der Kapitalsubventionen wie auch durch unterschiedliche Formen der Aufwandssubvention möglich sein. Die vom Sozialwohnungsbau her bekannten Nachteile einiger dieser Förderungsarten, die vielfach zur Förderung nach einer Rückkehr zur ausschließlichen Förderung mit öffentlichen Baudarlehen geführt haben, sind beim gebundenen Kommunalwohnungsbau nicht zu befürchten, da im Gegensatz zum Sozialwohnungsbau weder die Dauer der Sozialbindung in irgendeiner Weise an die Art der Förderung gebunden ist noch ein Zusammenhang zwischen der Art der Förderung und der Miethöhe besteht.

Zu Absatz 2

Die Festlegung, daß die Mittel der Länder mindestens so hoch sein sollen wie die Mittel des Bundes, entspricht ebenfalls dem im Sozialwohnungsbau Üblichen.

Zu § 7

Die Regelung entspricht der Regelung für die Verteilung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau in § 19 Abs. 1 II. WoBauG.

Zu § 8

Die Regelung entspricht der Regelung des § 22 Abs. 1 II. WoBauG.

Zu § 9

Die Regelung entspricht der Regelung des § 31 II. WoBauG.

Zu § 10

Zu Absatz 1

Diese Regelung soll eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der gebundenen Kommunalwohnungen auch dann ohne kommunale Zuschüsse ermöglichen, wenn die Kommunen von Bund oder Land verzinssliche oder rückzahlbare Förderungsmittel erhalten haben. Deshalb werden die Zahlungsverpflichtungen der Kommunen für die daraus resultierenden Zins- und Tilgungszahlungen auf die Mietüberschüsse begrenzt, die die jeweilige Kommune aus dem gebundenen Kommunalwohnungsbestand erzielt. Als Mietüberschuß gilt der Betrag, um den die Einnahmen aus dem gebundenen Kommunalwohnungsbestand die Ausgaben für diesen Bestand übersteigen. Das Verbot von Zinsforderungen für gestundete Beträge ist notwendig, um eine wachsende Verschuldung der Kommunen gegenüber Bund und Land zu verhindern, die über kurz oder lang dazu führen würde, daß die Kommunen auf die Reinvestition ihrer Einnahmen in den gebundenen Kommunalwohnungsbestand verzichten. Die Regelung beinhaltet also eine klare Prioritätensetzung für die Reinvestition von Einnahmen aus dem gebundenen Kommunalwohnungsbestand auf kommunaler Ebene.

Zu Absatz 2

Die Verpflichtung zur teilweisen Abführung von Mietüberschüssen an Bund und Länder, die praktisch erst in einer späteren Nutzungsphase der gebundenen Kommunalwohnungen, nämlich nach Rückzahlung der als Darlehen gewährten Bundes- und Landesmittel, relevant wird, soll bei den Kommunen ein Anreiz zur Reinvestition der Mieteinnahmen aus dem kommunalen Wohnungsbau schaffen und gleichzeitig ihr Interesse an der Belegung der Wohnungen mit möglichst zahlungskräftigen Mietern/Mieterinnen mindern.

Während also Absatz 1 die Reinvestition der Einnahmen aus dem gebundenen Kommunalwohnungsbestand auf kommunaler Ebene fördert, wird mit Absatz 2 die Grundlage für einen interkommunalen Ausgleich der Mittel für den gebundenen Kommunalwohnungsbau geschaffen, da die von den Kommunen abzuführenden Mittel nach Absatz 3 von Bund und Ländern im gebundenen Kommunalwohnungsbau reinvestiert werden müssen. Der von den Kommunen abzuführende Betrag wird auf 80 vom Hundert der Mietüberschüsse begrenzt, um zu verhindern, daß die Kommunen im Bestreben, eine solche Abführung zu vermeiden, Luxusmaßnahmen („goldenen Wasserhähne“) in ihrem gebundenen Kommunalwohnungsbestand vornehmen. Mit einem bei den Kommunen verbleibenden Anteil von 20 vom Hundert an den Mietüberschüssen sollte dies vermeidbar sein, ohne daß andererseits ein größeres Interesse der Kommunen an der Erzielung hoher Mietüberschüsse (durch entsprechende Wohnungsbelegung oder durch Vernachlässigung der Instandsetzung und Neuschaffung von gebundenen Kommunalwohnungen) entsteht.

Zu Absatz 3

Mit dieser Regelung wird gewährleistet, daß alle Einnahmen aus dem gebundenen Kommunalwohnungsbestand reinvestiert werden und dabei ein interkommunaler Ausgleich möglich ist. De facto wird damit auf Bundes- und Länderebene der von vielen seit langem geforderte revolvierende Wohnungsinvestitionsfonds geschaffen.

Zu Teil 3

Zu § 11

Zu Absatz 1

Im Gegensatz zum sozialen Wohnungsbau wird auf die Festlegung einer Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung verzichtet. Dies ist möglich, weil die beiden Funktionen, die der Einkommensgrenze im Zweiten Wohnungsbaugesetz zukommt, die Steuerung der Wohnungsvergabe und die Verhinderung von Fehlförderung, beim gebundenen Kommunalwohnungsbau durch andere Regelungen erreicht wird. So schreibt das vorliegende Gesetz die Vergabe der gebundenen Kommunalwohnungen streng nach Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs in § 11 zwingend vor. Damit ist gewährleistet, daß die gebundenen Kommunalwohnungen tatsächlich vorwiegend den benachteiligten Bevölkerungsgruppen zugute kommen, ohne daß es dazu einer Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung bedarf.

Durch die einkommensabhängige Wohnwertmiete mit einer Mietobergrenze in Höhe der Vergleichsmiete ist zudem gewährleistet, daß der gebundene Kommunalwohnungsbau nicht notwendigerweise einen Mietvorteil bietet, so daß auch dann, wenn Haushalte mit höheren Einkommen im gebundenen Kommunalwohnungsbau wohnen, keine Fehlförderung vorliegt. Das heißt allerdings nicht, daß diese Wohnungen überhaupt nicht gefördert werden. Liegt die Miete bei der Vergleichsmiete, so ist aber höchstens die Förderung notwendig, die auch im freifinanzierten Wohnungsbau gewährt wird. Da es bei der Förderung des freifinanzierten Wohnungsbaus keinerlei Bindungen (und damit ex definitione auch keine Fehlförderung) gibt, kann bei einer Subventionierung des gebundenen Kommunalwohnungsbaus in Höhe der Förderung für den freifinanzierten Wohnungsbau ebenfalls nicht von Fehlförderung gesprochen werden.

Bei der Definition der im gebundenen Kommunalwohnungsbau gemeinsam wohnberechtigten Personen wird bewußt von der im Zweiten Wohnungsbaugesetz enthaltenen Orientierung des sozialen Wohnungsbaus auf Ehe und Familie abgewichen. Im gebundenen Kommunalwohnungsbau wohnberechtigt sollen vielmehr sowohl Einzelpersonen wie Familien, heterosexuelle oder homosexuelle Lebensgemeinschaften sowie Wohngemeinschaften sein.

Die Bestimmung eines/einer Vertreters/Vertreterin der eine gemeinsame Wohnung beantragenden Personengruppe dient der Verwaltungsvereinfachung.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt die verfahrenstechnischen Grundlagen für das Wohnungsvergabeverfahren. Durch die Aufnahme der Namen der Haushaltsmitglieder in den (gemeinsamen) Wohnungsantrag soll die Verbindlichkeit der gemeinsamen Antragstellung erhöht werden. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße dient der Begrenzung des Wohnflächenverbrauchs bei Sicherstellung einer angemessenen Flächenversorgung. Die Regelung entspricht den Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes. Die Benachrichtigung über die Veränderung der Haushaltszusammensetzung soll es der Wohnungsvergabestelle ermöglichen, die Wohnungsanträge immer auf dem aktuellen Stand zu halten.

Zu § 12

Der Paragraph dient der Verwirklichung der in § 1 festgelegten Zielsetzung des gebundenen Kommunalwohnungsbaus. Mit den Regelungen soll also sichergestellt werden, daß der gebundene Wohnungsbau insbesondere einkommensarmen und benachteiligten Bevölkerungsgruppen zugute kommt.

Zu Absatz 1

Den Kommunen wird im gebundenen Kommunalwohnungsbau ein unmittelbares, uneingeschränktes Belegungsrecht eingeräumt. Dies resultiert aus den Erfahrungen mit den Regelungen der Wohnungsvergabe im sozialen Wohnungsbau, die die Notwendigkeit eines kommunalen Belegungsrechts eindeutig bewiesen haben. Bewußt wird hierbei auf die Verpflichtung der Kommune zu einem „Dreiervorschlag“ (entsprechend § 4 Abs. 4 WoBindG) verzichtet, denn nach übereinstimmenden Berichten aus vielen Kommunen gelingt es bei einem Vorschlagsrecht im Rahmen eines „Dreiervorschlags“ nur sehr begrenzt, besonders benachteiligte Bevölkerungsgruppen, wie etwa obdachlose Personen oder Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, unterzubringen. Selbst ein ausdrücklicher Vermittlungsvorrang (wie etwa der absolute Vermittlungsvorrang für Schwangere nach § 4 Abs. 4 WoBindG) kann bei der Begrenzung des Belegungsrechts auf einen Dreiervorschlag nur schwer durchgesetzt werden⁴⁾.

Mit Satz 2 werden die Kommunen zu einem Vergabeverfahren verpflichtet, bei dem die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs ausschlaggebend ist. Auch diese Regelung resultiert aus den negativen Erfahrungen

mit der Wohnungsvergabe beim sozialen Wohnungsbau und ist im übrigen auch notwendig, da auf eine allgemeine Begrenzung der Wohnberechtigung (etwa durch eine Einkommensgrenze) verzichtet wird.

Mit Satz 3 soll sichergestellt werden, daß die Wohnungsvergabe tatsächlich nach der festgestellten Dringlichkeit erfolgt. Die Klarstellung erscheint angesichts der Tatsache notwendig, daß bei der Vergabe von Sozialwohnungen auch in den Kommunen, in denen mit Dringlichkeitslisten gearbeitet wird, eine prioritäre Berücksichtigung der Haushalte mit der höchsten Dringlichkeitsstufe keinesfalls gewährleistet ist. Vielfach haben vielmehr Wohnungssuchende mit geringerer Dringlichkeit höhere Chancen auf eine Sozialwohnung als Wohnungssuchende mit einer sehr hohen Dringlichkeit. In der Praxis der Vergabe von Sozialwohnungen haben also Dringlichkeitskriterien offenbar nur den Charakter einer unverbindlichen Empfehlung. Einer solchen Praxis soll beim gebundenen Kommunalwohnungsbau durch Satz 3 entgegen gewirkt werden.

Zu Absatz 2

Mit dem Punktesystem für die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs wird die Zweckbestimmung des gebundenen Kommunalwohnungsbaus in § 1 operationalisiert.

Primär sollen die gebundenen Kommunalwohnungen also den Bevölkerungsgruppen zu gute kommen, die bisher besonders schlecht mit Wohnraum versorgt sind und die besonders geringe Chancen auf dem „freien“ Wohnungsmarkt haben.

Besonders schlechte Wohnbedingungen liegen vor,

- bei sehr beengten Wohnverhältnissen
- bei nicht dem gesellschaftlichen Mindeststandard entsprechender Wohnungsqualität
- bei einer im Vergleich zum Einkommen sehr hohen Mietbelastung
- bei unfreiwilligem Zusammenwohnen mit anderen Personen (Untermietverhältnisse, Scheidung oder Trennung)
- bei drohendem Verlust der Wohnung oder unsicherem Rechtsstatus.

Die Chancen, auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung zu bekommen, hängen vor allem ab

- von der Zahlungsfähigkeit der Wohnungssuchenden (und damit vom Einkommen)
- von der Zugehörigkeit zu am Wohnungsmarkt diskriminierten Gruppen (Alleinerziehende, Kinderreiche, Ausländer/Ausländerinnen, Strafentlassene, z. T. psychisch Kranke)
- vom besonderen Wohnungsbedarf (Schwerbehinderte, Alte, Kranke).

Die Dringlichkeit soll um so höher bewertet werden, je schlechter die bisherigen Wohnverhältnisse und je

⁴⁾ So schlug vor kurzem die Bundesbauministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vor, zur Durchsetzung des absoluten Vermittlungsvorrangs für Schwangere in den Dreiervorschlag nur schwangere Frauen aufzunehmen, ohne darauf einzugehen, daß das bedeutet, daß manche schwangeren Frauen dabei möglicherweise zu keiner Wohnung kommen, da sie immer abgelehnt werden. Immerhin zeigt aber der Vorschlag der Bundesministerin, wie wenig die Belegung bei der Verpflichtung zu einem Dreiervorschlag von der Kommune beeinflusst werden kann. Vgl. Presseinformationen des BMBau 73/1992 vom 6. Juni 1992.

geringer die Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt sind.

Die Empfehlungen der Bundesregierung zur Aufstellung eines Dringlichkeitskatalogs sollen den Kommunen als Hilfestellung dienen.

Zu Absatz 3

Die Vergabe von Wartepunkten ist notwendig, um bei Wohnungsknappheit auch Wohnungssuchenden mit geringer Dringlichkeit langfristig eine Chance auf eine gebundene Kommunalwohnung zu geben. Ohne solche Wartepunkte könnte es sonst passieren, daß Wohnungssuchende, die nicht zu den extrem benachteiligten Gruppen gehören, auf Dauer ohne Chance auf eine Wohnung im gebundenen Wohnungsbestand bleiben. Dies soll aus Gerechtigkeitsgründen vermieden werden. Trotz der Wartepunkte ist aber nicht zu befürchten, daß die gebundenen Kommunalwohnungen zu häufig an Bezieher/Bezieherinnen höherer Einkommen gehen, denn durch die einkommensabhängige Miete ist der Bezug einer gebundenen Kommunalwohnung für Bevölkerungsgruppen mit hohem Einkommen finanziell nicht attraktiv, es sei denn, diese werden aus sonstigen Gründen (z. B. Nationalität) diskriminiert.

Durch das vorgeschlagene Vergabesystem mit Wartepunkten können also auch all diese Bevölkerungsgruppen im gebundenen Kommunalwohnungsbestand zum Zuge kommen, deren Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt nicht vom Einkommen oder offensichtlichen Diskriminierung herrühren und die deshalb in einem Dringlichkeitssystem kaum angemessen berücksichtigt werden können. Trotz der Wartepunkte kommen aber benachteiligte Bevölkerungsgruppen bei dem vorgeschlagenen Vergabesystem weit besser zum Zuge als bei dem Belegungssystem, wie es im Sozialwohnungsbau heute üblich ist.

Zu Absatz 4

Diese Regelung dient der Verbesserung der Transparenz der Wohnungsvergabe für die Wohnungssuchenden. Das Verfahren kann ähnlich dem von den Bausparkassen praktizierten Verfahren bei der Zuteilung von Bausparverträgen ausgestaltet werden. Das heißt, es wird vierteljährlich festgestellt, wie hoch die durchschnittliche Punktzahl der Wohnungssuchenden war, die in den vergangenen drei Monaten bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt wurden. Diese Punktzahl wird den Wohnungssuchenden auf Anfrage mitgeteilt oder durch Aushang in der Vergabestelle bekanntgegeben. Bei einem solchen Verfahren ist der Datenschutz vollständig gewahrt, da keinerlei Individualdaten über die bei der Vergabe berücksichtigten Wohnungssuchenden bekanntgegeben werden.

Zu Absatz 5

Durch diese Regelung soll erreicht werden, daß die Wohnungssuchenden trotz der Vergabe der Wohnun-

gen streng nach Dringlichkeit ihre Vorstellung bezüglich Lage und Art der zukünftigen Wohnung im Rahmen des Möglichen realisieren können. Dies scheint insbesondere in größeren Gemeinden mit unterschiedlichen Standorten von gebundenen Kommunalwohnungen dringend notwendig. Durch die Regelung soll sichergestellt werden, daß die Ablehnung eines Wohnungsangebots zu keiner Benachteiligung der ablehnenden Wohnungssuchenden führt.

Zu § 13

Mit dieser Regelung sollen die Möglichkeiten zur Verhinderung bzw. Behebung von Obdachlosigkeit verbessert werden. Erfahrungen in den alten Bundesländern haben gezeigt, daß die bisherige Verteilung der Zuständigkeit bei bestehender oder drohender Obdachlosigkeit (Betreuung von Obdachlosen und von Obdachlosigkeit bedrohten Personen durch das Sozialamt, Unterbringung von Obdachlosen durch das Ordnungsamt) äußerst ineffizient ist. Vom Deutschen Städtetag wird schon lange die Einrichtung zentraler, ämterübergreifender Fachstellen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit gefordert. Wo diese eingerichtet wurden, konnten deutliche Verbesserungen erreicht werden, wie z. B. in der Stadt Köln. Die Effizienz solcher Ansätze kann noch erhöht werden, wenn den für die Behebung von Obdachlosigkeit zuständigen Stellen unmittelbar Wohnungen zur Belegung zur Verfügung stehen. Die Zuteilung außerhalb des Dringlichkeitsverfahrens nach § 12 soll es den Sozialämtern ermöglichen,

- auch vorübergehende Obdachlosigkeit zu vermeiden
- wohnungslose Personen ohne Wartezeiten unterzubringen.

Zu § 14

Durch die Aufforderung an die Gemeinden, geeignete Träger zur Verwaltung der gebundenen Kommunalwohnungen einzusetzen, sollen die Voraussetzungen für eine möglichst dezentrale, mieter-/mieterinnenfreundliche Wohnungsverwaltung verbessert werden, ohne die letztliche Verantwortung der Kommunen für die Wohnungsverwaltung aufzuheben. Hiermit wird insbesondere den negativen Erfahrungen mit zu großen Verwaltungsstrukturen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und bei der KWV sowie den positiven Ansätzen zur Etablierung von Mieter/Mieterinnen-Mitverwaltungsmodellen Rechnung getragen. Auf diesbezügliche Vorschläge im von den GRÜNEN in den 11. Deutschen Bundestag eingebrachten „Entwurf eines Gesetzes zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnungsunternehmen (FGW)“, Drucksache 11/2199, insbesondere den § 8, wird ausdrücklich verwiesen.

Zu Teil 4**Zu § 15****Zu Absatz 1**

Mit der einkommensabhängigen Wohnwertmiete soll erreicht werden, daß niemand wegen eines zu geringen Einkommens vom Bezug einer gebundenen Kommunalwohnung ausgeschlossen wird und daß gleichzeitig die Subventionen der öffentlichen Hand für den gebundenen Kommunalwohnungsbau auf das notwendige Maß beschränkt bleiben.

Die in den Tabellen des Wohngeldsondergesetzes eingearbeitete Nettomietbelastung ist ein geeigneter Maßstab für eine sozialverträgliche Mietbelastung, die für den gebundenen Kommunalwohnungsbestand auf Dauer erhalten bleiben soll. Die regelmäßige Anpassung der Miete an die Einkommensentwicklung ist notwendig, um den Einkommensbezug der Miete während der gesamten Wohndauer aufrechtzuerhalten. Die durch die einkommensabhängige Miete bei den Kommunen entstehenden Einnahmeverluste werden von Bund und Ländern ausgeglichen (siehe dazu §§ 27 f.).

Zu Absatz 2

Das Kumulationsverbot mit dem Wohngeld dient der Verwaltungsvereinfachung. Da die einkommensabhängige Miete aus den Tabellen des Wohngeldsondergesetzes abgeleitet wird, entstehen aus dem Kumulationsverbot in keinem Fall Nachteile für die Mieter/Mieterinnen des gebundenen Kommunalwohnungsbestands, zumal bei zwischenzeitlichen Einkommensminderungen ein Recht auf Mietanpassung besteht (siehe § 26).

Zu Absatz 3

Diese Klausel ist in Anlehnung an die Klausel in § 18 Abs. 3 formuliert. Durch sie soll es möglich werden, in all den Fällen die einkommensabhängige Miete zu verweigern bzw. aufzuheben, in denen ein offensichtlicher Mißbrauch vorliegt, ohne daß dieser durch den Wortlaut der Regelungen dieses Gesetzes ausgeschlossen wird. Mißbrauch kann zum Beispiel vorliegen, wenn die Einkommensverhältnisse oder die Zahl der Personen im Haushalt bewußt für den Zeitpunkt der Mietfestsetzung verändert wird. Bei der Feststellung eines Mißbrauchs ist jedoch ein strenger Maßstab anzulegen.

Zu § 16**Zu Absatz 1**

Das maßgebliche Jahreseinkommen wird analog der Definition des Jahreseinkommens in § 9 WoGG definiert, wobei bei mehreren zusammenwohnenden Per-

sonen ein gemeinsames Einkommen ermittelt wird. Die Ermittlung eines gemeinsamen Einkommens bei zusammenwohnenden Personen dient der Verwaltungsvereinfachung, da sonst für eine Wohnung möglicherweise mehrere Teilmieten festgesetzt und auch mehrere Mietzahlungen überwacht werden müßten.

Zu Absatz 2**Zu Satz 1**

Wegen der progressiv steigenden einkommensabhängigen Miete ist es unabdingbar, das Nettoeinkommen unter Wahrung des Gebots der Verwaltungsvereinfachung möglichst genau abzuschätzen. Dazu sind die im Wohngeldgesetz verwendeten Pauschalabzüge zu ungenau, da sie die Steuerprogression unberücksichtigt lassen. Diese Ungenauigkeit kann beim Wohngeld hingenommen werden, da vom Wohngeld nur Einkommensgruppen begünstigt werden, deren (prozentuale Steuerbelastung) sich nicht so sehr unterscheidet (Einkommen unterhalb der Progressionszone). Im gebundenen Kommunalwohnungsbestand werden dagegen auch Mieter/Mieterinnen mit einem in die Progressionszone hineinreichenden Einkommen wohnen. Die Mieter/Mieterinnen im gebundenen Kommunalwohnungsbestand haben also sehr unterschiedliche (prozentuale) Steuerbelastungen, die nicht mehr mit einem einheitlichen Einkommensabschlag pauschaliert werden können. Außerdem hat die hier vorgesehene Regelung den Vorteil, daß auch zukünftige Steueränderungen (wie etwa die verfassungsmäßig gebotene Erhöhung des Grundfreibetrags) ohne Gesetzesänderung berücksichtigt werden können.

Zu Satz 2

Die Sonderregelung für Ehepaare, bei denen die Voraussetzungen zur gemeinsamen Veranlagung zur Einkommensteuer vorliegen, ist notwendig, da für diese nur eine gemeinsame Steuerpauschale ermittelt werden kann.

Zu Satz 3

Die Definition des Jahreseinkommens entspricht der Definition in § 10 WoGG.

Zu § 17

Die Berechnung der Steuerpauschale ist in Anlehnung an das Verfahren zur Festlegung der Leistungsklassen des Arbeitslosengeldes in § 111 AFG entwickelt.

Zu § 18

Zu Absatz 1

Die Versicherungspauschale wird in der Höhe festgelegt, wie sie bei Arbeitnehmern/Arbeitnehmerinnen gewöhnlich anfällt. Es wird also vereinfachend angenommen, daß auch für Einkommen, die nicht aus abhängiger Beschäftigung stammen, Versicherungsbeiträge geleistet werden.

Zu Nummern 1 und 2

Die Formulierung entspricht § 111 Abs. 2 Nr. 3 und 4 AFG.

Zu Nummer 3

Angesicht der steigenden Beiträge zur Arbeitslosenversicherung scheint es nicht gerechtfertigt, diese Beiträge analog zu § 111 AFG bei der Ermittlung des Nettoeinkommens zu vernachlässigen.

Zu Absatz 2

Die besondere Regelung für Rentner/Rentnerinnen entspricht der tatsächlich geringeren Beitragsbelastung dieser Bevölkerungsgruppe.

Zu § 19

Zu Absatz 1

Der Absatz beschreibt das Verfahren zur Festsetzung der Miete bei Bezug einer gebundenen Kommunalwohnung. Da die Mietanpassung für alle Wohnungen eines Gebäudes oder eines Gebäudekomplexes zum gleichen Zeitpunkt erfolgen soll (siehe § 10), liegt die Geltungsdauer der beim Bezug der Wohnung festgesetzten Miete zwischen drei Jahren und einem Monat. Deshalb muß der Termin der nächsten Mietfestsetzung den Mietern/Mieterinnen im Mietvertrag bekanntgegeben werden.

Die Festsetzung einer Gesamtmiete bei zusammenwohnenden Personen unabhängig von der Art ihres Zusammenlebens dient der Verwaltungsvereinfachung. Die Aufteilung der Gesamtmiete bleibt den zusammenlebenden Personen überlassen.

Zu Absatz 2

Die gebundenen Kommunalwohnungen sollen in keinem Fall teurer sein als vergleichbare nicht gebundene Wohnungen. Dies wird durch die Begrenzung der Miete auf die wohnwertabhängige Mietobergrenze erreicht, die in § 22 definiert wird.

Zu Absatz 3

Diese Regelung entspricht der Regelung des § 18 Abs. 3 WoGG und soll eine ungerechtfertigte Vergünstigung bei der Miete für die Personen ausschließen, die zwar kein hohes Einkommen, aber Vermögen besitzen.

Zu § 20

Zu Absatz 1

Die Tabelle 1 (siehe Anlage A) ist nach folgenden Gesichtspunkten entwickelt worden:

1. Nicht nur die absolute, sondern auch die prozentuale Mietbelastung soll um so geringer sein, je geringer das Einkommen ist (Mietprogression).
2. Die Miete ist so festgesetzt, daß sie dem Eigenanteil entspricht, den Mieter/Mieterinnen nach dem Wohngeldsondergesetz bei einer Bruttokaltmiete von 8 DM/qm Wohnfläche tragen müssen, falls sie eine Wohnung in der nach den Normen des sozialen Wohnungsbaus zulässigen Größe bewohnen. Die Mietbelastung soll bei den gebundenen Kommunalwohnungen also so hoch sein wie die Nettomietbelastung von Wohngeldempfängern/Wohngeldempfängerinnen in den neuen Bundesländern.

Die Tabellenwerte wurden mit Hilfe folgender Formeln errechnet:

Einpersonen-

haushalt: $Miete = -25 + 48,37919 \cdot E1^{0,4} - 5 \cdot E1$

Zweipersonen-

haushalt: $Miete = -10 + 24,69464 \cdot E1^{0,4}$

Dreipersonen-

haushalt: $Miete = -45 + 56,17127 \cdot E1^{0,2}$

Vierpersonen-

haushalt: $Miete = -200 + 208,7145 \cdot E1^{0,05}$

$E1 = \text{Nettoeinkommen geteilt durch } 1\,000$

Die Berechnung der Miete für Haushalte mit 5 und mehr Personen ist aus den Regelungen des Wohngeldsondergesetzes Anlage 5 Absatz 2 abgeleitet.

Die Mieten der Tabelle 1 sind in Abbildung 1 dargestellt.

Die sich bei einer den Normen des sozialen Wohnungsbaus entsprechenden Wohnungsgröße und einer Höchstmiete von 8 DM/qm Wohnfläche aus der Tabelle 1 (Anlage 1) ergebenden Quadratmetermieten (einschließlich Betriebs- aber ohne Heizkosten) bzw. Mietbelastungsquoten sind den Tabellen 5 und 6 bzw. den Abbildungen 2 und 3 zu entnehmen.

Abbildung 1

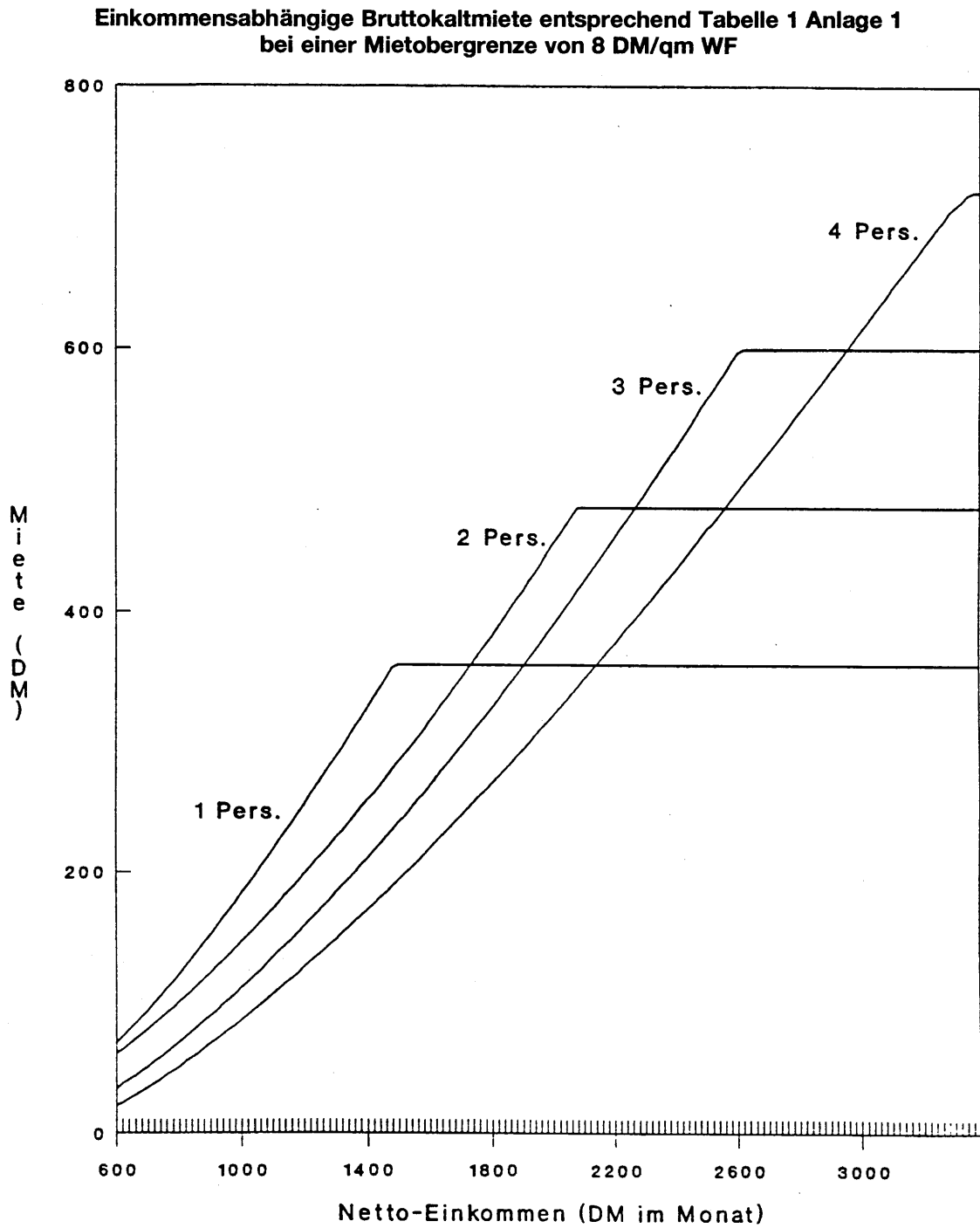


Tabelle 5

Quadratmetermieten der gebundenen Kommunalwohnungen bei einer einkommensabhängigen Miete entsprechend Tabelle 1 (Anlage 1), einer Höchstmiete von 8 DM/qm und einer Wohnfläche entsprechend den Normen des sozialen Wohnungsbaus

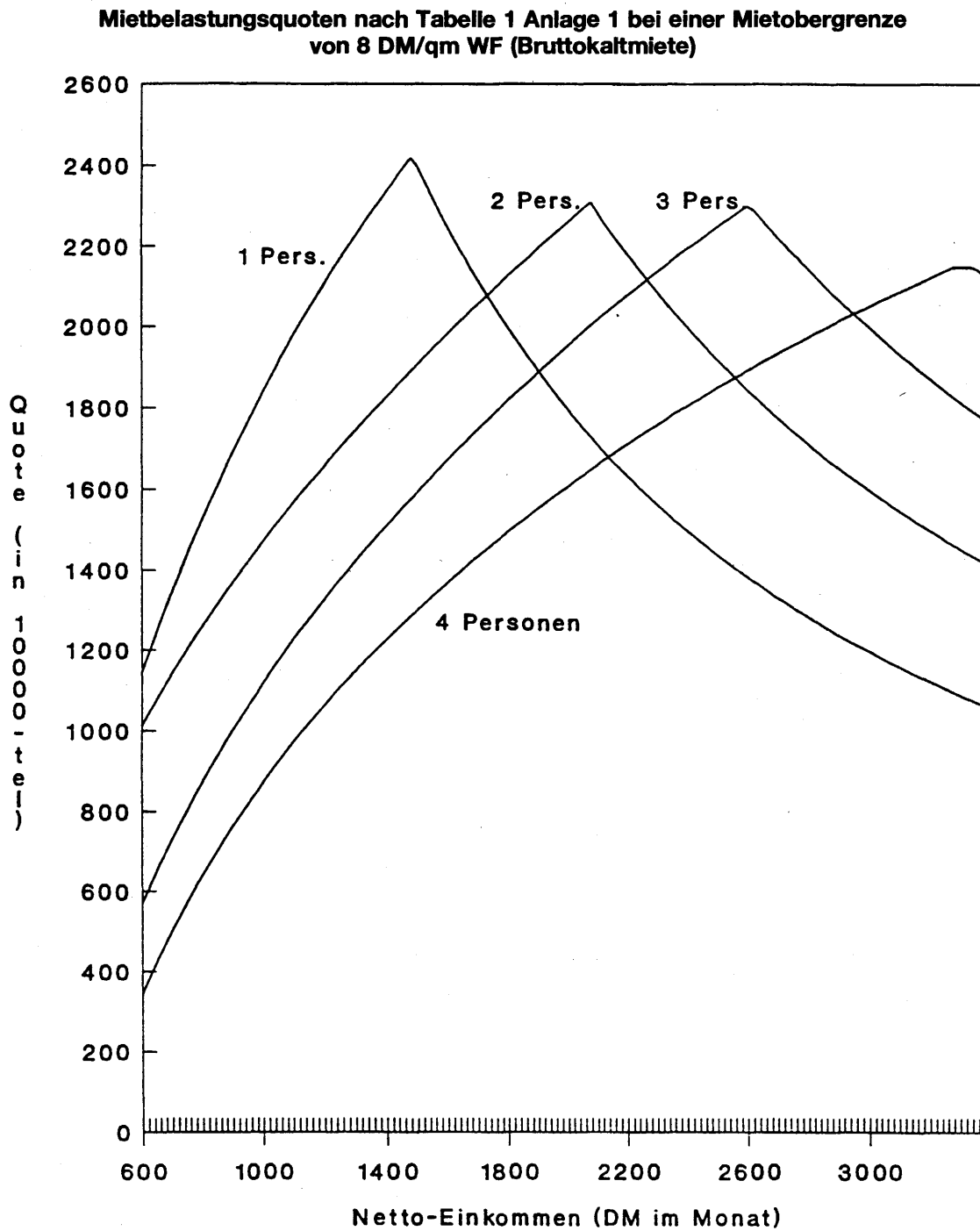
Netto-einkommen	Haushalt mit			
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
	Miete in DM/qm Wohnfläche			
600	1,53	1,01	0,46	0,23
700	2,09	1,33	0,68	0,39
800	2,71	1,68	0,93	0,57
900	3,38	2,05	1,20	0,76
1 000	4,08	2,45	1,49	0,97
1 100	4,83	2,87	1,80	1,19
1 200	5,61	3,31	2,12	1,42
1 300	6,42	3,78	2,46	1,66
1 400	7,26	4,26	2,81	1,91
1 500	8,00	4,76	3,18	2,16
1 600	8,00	5,28	3,56	2,43
1 700	8,00	5,82	3,96	2,71
1 800	8,00	6,37	4,36	2,99
1 900	8,00	6,94	4,78	3,28
2 000	8,00	7,53	5,21	3,57
2 100	8,00	8,00	5,64	3,87
2 200	8,00	8,00	6,09	4,18
2 300	8,00	8,00	6,55	4,50
2 400	8,00	8,00	7,01	4,81
2 500	8,00	8,00	7,49	5,14
2 600	8,00	8,00	7,97	5,47
2 700	8,00	8,00	8,00	5,80
2 800	8,00	8,00	8,00	6,14
2 900	8,00	8,00	8,00	6,49
3 000	8,00	8,00	8,00	6,83
3 100	8,00	8,00	8,00	7,19
3 200	8,00	8,00	8,00	7,54
3 300	8,00	8,00	8,00	7,88

Tabelle 6

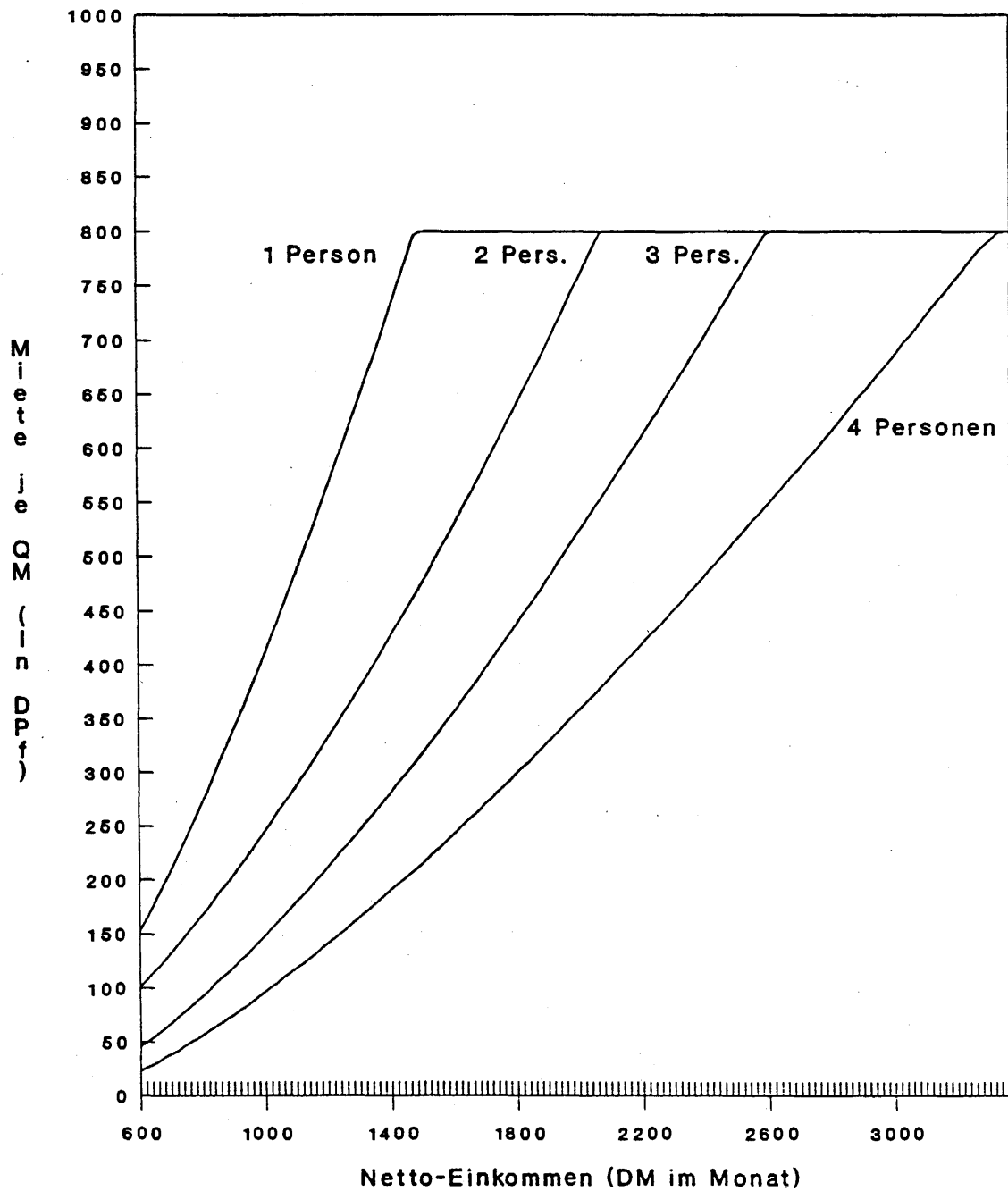
Mietbelastungsquoten bei den gebundenen Kommunalwohnungen bei einer einkommensabhängigen Miete entsprechend Tabelle 1 (Anlage 1), einer Höchstmiete von 8 DM/qm und einer Wohnfläche entsprechend den Normen des sozialen Wohnungsbaus

Netto-einkommen	Haushalt mit			
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
	Belastungsquote in Prozent			
600	11,44	10,13	5,72	3,45
700	13,45	11,41	7,30	5,03
800	15,25	12,59	8,72	6,40
900	16,88	13,68	10,00	7,62
1 000	18,38	14,69	11,17	8,71
1 100	19,76	15,65	12,25	9,71
1 200	21,04	16,56	13,26	10,63
1 300	22,23	17,43	14,20	11,47
1 400	23,35	18,25	15,08	12,26
1 500	24,00	19,04	15,92	12,99
1 600	22,50	19,80	16,71	13,68
1 700	21,18	20,53	17,46	14,33
1 800	20,00	21,24	18,18	14,94
1 900	18,95	21,92	18,87	15,52
2 000	18,00	22,58	19,52	16,07
2 100	17,14	22,86	20,16	16,60
2 200	16,36	21,82	20,77	17,11
2 300	15,65	20,87	21,35	17,59
2 400	15,00	20,00	21,92	18,05
2 500	14,40	19,20	22,47	18,50
2 600	13,85	18,46	23,00	18,93
2 700	13,33	17,78	22,22	19,34
2 800	12,86	17,14	21,43	19,74
2 900	12,41	16,55	20,69	20,13
3 000	12,00	16,00	20,00	20,50
3 100	11,61	15,48	19,35	20,86
3 200	11,25	15,00	18,75	21,21
3 300	10,91	14,55	18,18	21,49

Abbildung 2



**Einkommensabhängige Quadratmetermiete nach Tabelle 1 Anlage 1
bei einer Mietobergrenze von 8 DM/qm WF**



Zu Absatz 2

Die Minderung der Miete bei unterdurchschnittlicher Ausstattung oder erheblichen Mängeln der Wohnung sichert die Wohnwertabhängigkeit der Mieten. Hierdurch sollen einerseits Mieter/Mieterinnen in Wohnungen schlechter Qualität finanziell entschädigt und andererseits bei den Kommunen ein Interesse an der Verbesserung der Wohnungen des gebundenen Kommunalwohnungsbaus gewertet werden. Die Abschläge für die einzelnen Unterausstattungen bzw. baulichen Mängel sind in Anlehnung an die Beschaffheits- und Ausstattungszu- bzw. -abschläge der zum 1. Januar 1993 in Kraft tretenden Zweite Grundmietenverordnung entwickelt worden. Die Abschläge sind allerdings, außer bei den Abschlägen wegen unzureichender Energiesparmaßnahmen, prozentual und nicht absolut. Dies scheint angesichts der Einkommensabhängigkeit der Miete nach Absatz 1 gerechtfertigt. Die Abschläge bei bauwerksbedingten überdurchschnittlichen Heizkosten sind in Abhängigkeit von der Wohnfläche festgelegt, da die Heizkosten in etwa proportional mit der Wohnfläche steigen. Sie sollen so bemessen sein, daß sie die bauwerksbedingten Mehrkosten ausgleichen.

Die prozentualen Abschläge für die verschiedenen Zustands- und Ausstattungsmängel wurden wie folgt berechnet:

Die Abschläge der 2. Grundmietenverordnung betragen je fehlendem Ausstattungsmerkmal bzw. je Gebäudeschaden 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche, ein fehlendes Innen-WC schlägt mit 0,15 DM/qm Wohnfläche zu Buche.

Geht man von einer Warmmiete für gut ausgestattete Neubauwohnungen von 7,20 DM/qm — 8,20 DM/qm aus [die sich aus der im Wohngeld- und Mietenbericht 1991 angegebenen Warmmiete für gut ausgestattete Neubauwohnungen nach der Ersten Grundmietenverordnung von 6 bis 7 DM/qm zuzüglich der zum 1. Januar 1993 zulässigen Erhöhung von 1,20 Deutsche Mark (siehe Wohngeld- und Mietenbericht 1991, Drucksache 12/2356, S. 25) ergeben], so entsprechen 0,30 DM/qm Abschlag einer Mietreduktion von 4,2 vom Hundert und 0,15 DM/qm Abschlag einer Mietreduktion von 2,1 vom Hundert. Da bei solchen Neubaumieten jedoch ein relativ großer Anteil von Mietern/Mieterinnen wohngeldberechtigt sein dürfte, liegen die durchschnittlichen Mietbelastungen auch im Neubau weit unter diesen Beträgen. Gehen wir von einer nach Abzug des Wohngelds verbleibenden Warmmietenbelastung von 5 Mark/qm aus, so entsprechen 0,30 DM/qm einer 6 %igen und 0,15 DM/qm einer 3 %igen Mietsenkung.

Durch die Bekanntgabe der Mietminderungsbeträge sollen die Mieter/Mieterinnen über das durch bauliche Maßnahmen mögliche Mieterhöhungsvolumen nach Absatz 3 von vornherein informiert werden.

Zu Absatz 3

Durch diese Regelung soll ein Anreiz für die Verfügungsberechtigten geschaffen werden, Mängel der Wohnungen baldmöglichst zu beheben. Eine soziale Überforderung der Mieter/Mieterinnen ist wegen der Einkommensabhängigkeit der Miete in allen Fällen ausgeschlossen.

Zu Absatz 4

Die Einbeziehung der Betriebskosten und der Heizkosten in die einkommensabhängige Wohnwertmiete ist notwendig, um zu gewährleisten, daß die Miete unabhängig von der Entwicklung dieser Nebenkosten aus dem jeweiligen Einkommen bezahlbar bleibt. Ohne diese Einbeziehung würde jede Erhöhung der Kosten während der Mietfestsetzungszeit zu erhöhten Mietbelastungen und damit möglicherweise zu einer Überforderung der Zahlungsfähigkeit der Mieter/Mieterinnen führen.

Durch die Festlegung von wohnflächenbezogenen Vorauszahlungspauschalen mit späterer Kostenabrechnung soll das Interesse der Mieter/Mieterinnen an einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen erhalten bleiben.

Die jährliche Anpassung der Pauschalen an die Preisentwicklung ist notwendig, da sonst Preissteigerungen von den Mietern/Mieterinnen über die Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung getragen werden müßten. Die Anpassung der Pauschalen an die Preisentwicklung ohne Veränderung der Gesamtmiete bedeutet, daß der Anteil der Pauschalen an den Bruttomieteinnahmen entsprechend den Preiserhöhungen steigt und damit die Nettomieteinnahmen der Kommunen sinken. Dies ist im Interesse der Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Mieter/Mieterinnen unvermeidbar.

Die Auswirkungen dieser Regelung seien an einem Beispiel erläutert:

Die Warmmiete betrage 390 Deutsche Mark (6 DM/qm mal 65 qm).

Darin enthalten sei eine Betriebskostenpauschale von 65 Deutsche Mark (1 DM/qm mal 65 qm) und eine Heizkostenpauschale von 130 Deutsche Mark (2 DM/qm mal 65 qm).

Als Nettomiete verbleiben also 195 Deutsche Mark/qm (390 – 65 – 130).

Steigen die Pauschalen um 5 vom Hundert pro Jahr, so betragen sie nach einem Jahr 68,30 Deutsche Mark bzw. 136,50 Deutsche Mark, also zusammen 204,80 Deutsche Mark. Als Nettomiete verbleiben 185,30 Deutsche Mark. Die Nettomieteinnahmen der Kommune sinken also durch die Erhöhung der pauschalen Kostenvorauszahlung um 9,70 Deutsche Mark, das sind im Beispiel 5 vom Hundert.

Zu Absatz 5

Dies dient der Gleichstellung der Mieter/Mieterinnen in Wohnungen ohne Sammelheizung mit den Mietern/Mieterinnen in Wohnungen mit Sammelheizung.

Zu § 21

Um das Interesse der Mieter/Mieterinnen an einem sparsamen Umgang mit Ressourcen zu erhalten, sollen die tatsächlichen Betriebs- und Heizkosten abgerechnet werden. Sofern die technischen Voraussetzungen für einen sparsamen Umgang mit Ressourcen fehlen, müssen die dadurch bedingten Mehrkosten der Mieter/Mieterinnen durch Abschläge bei der einkommensabhängigen Wohnwertmiete ausgeglichen werden.

Zu § 22

Zu Absatz 1

Die landesweit geltenden Tabellen für die Mietobergrenzen dienen der Verwaltungsvereinfachung, da sonst jede Kommune eigene Mietobergrenzen festlegen müßte. Durch die Einbeziehung der Mietstufen nach Wohngeldgesetz soll das Mietniveau der jeweiligen Gemeinde berücksichtigt werden. Die Einbeziehung von Baualter, Größe, Lage und Ausstattung der Wohnungen entspricht der Definition der Vergleichsmiete in § 2 Abs. 2 Miethöhegesetz. Die Einbeziehung des Zustands der Wohnungen als Kriterium ist wegen des zum Teil sehr schlechten baulichen Zustands der ehemals volkseigenen Wohnungen notwendig.

Zu Absatz 2

Dieser Absatz regelt die Festlegung der Mietpreisobergrenze im Falle einer Mietpreisbindung.

Zu § 23

Die Anpassung der Miettabellen an die Geldwertentwicklung ist notwendig, da der Prozentsatz des Einkommens, der für Miete eingesetzt werden soll, mit dem Einkommen steigt (Mietprogression). Sinkt der Geldwert, so hätte dieser Tabellenaufbau zur Folge, daß bei rein inflationär bedingter Einkommenssteigerung die reale Mietbelastung steigen würde. Das widerspricht der Idee der einkommensabhängigen Wohnwertmiete. Durch die vorgeschlagene Regelung wird erreicht, daß die reale Mietbelastung bei ausschließlich inflationär bedingter Einkommenssteigerung konstant bleibt und daß bei nominal konstantem, das heißt real sinkendem Einkommen die reale Mietbelastung entsprechend der Realwertsenkung des Einkommens sinkt. Angesichts des stetigen Inflationsprozesses ist eine jährliche Anpassung der Tabelle an die Geldwertentwicklung notwendig, da nur damit eine aktuelle Tabelle für die Mietfestsetzung bei Bezug und bei Neufestsetzung nach § 10 gewährleistet werden kann. Eine jährliche Anpassung der Einzelmieten folgt daraus nicht (siehe § 10).

Die Anpassungsmethode sei an einem Beispiel erläutert:

Ausgangstabelle (willkürliches Beispiel mit vereinfachten Zahlen, die Quoten stimmen nicht mit den Quoten der Tabelle 1 überein):

Tabelle A

Prozentualer Anteil der Bruttomiete am Einkommen im Jahr x						
Haushalts-Einkommen	Zahl der Personen im Haushalt					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
1 000	10,0 %	9,5 %	9,0 %	8,5 %	8,0 %	7,5 %
1 050	10,1 %	9,6 %	9,1 %	8,6 %	8,1 %	7,6 %
1 100	10,2 %	9,7 %	9,2 %	8,7 %	8,2 %	7,7 %
1 150	10,3 %	9,8 %	9,3 %	8,8 %	8,3 %	7,8 %
1 200	10,4 %	9,9 %	9,4 %	8,9 %	8,4 %	7,9 %

Die Inflationsrate betrage annahmegemäß 5 % im Jahr.

Dann sind die Einkommen in der Ausgangstabelle um 5 % zu erhöhen. Also $E1 \cdot 1,05 = E2$

Vor den Rundungen ergibt das folgende Tabelle:

Tabelle B 1

Prozentualer Anteil der Bruttomiete am Einkommen im Jahr x + 1						
Haushalts-Einkommen	Zahl der Personen im Haushalt					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
1 050	10 %	9,5 %	9 %	8,5 %	8 %	7,5 %
1 102	10,1 %	9,6 %	9,1 %	8,6 %	8,1 %	7,6 %
1 155	10,2 %	9,7 %	9,2 %	8,7 %	8,2 %	7,7 %
1 207	10,3 %	9,8 %	9,3 %	8,8 %	8,3 %	7,8 %
1 260	10,4 %	9,9 %	9,4 %	8,9 %	8,4 %	7,9 %

Nach Rundungen:

Tabelle B 2

Prozentualer Anteil der Bruttomiete am Einkommen im Jahr x + 1						
Haushalts-Einkommen	Zahl der Personen im Haushalt					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
1 050	10,0 %	9,5 %	9,0 %	8,5 %	8,0 %	7,5 %
1 100	10,1 %	9,6 %	9,1 %	8,6 %	8,1 %	7,6 %
1 150	10,2 %	9,7 %	9,2 %	8,7 %	8,2 %	7,7 %
1 210	10,3 %	9,8 %	9,3 %	8,8 %	8,3 %	7,8 %
1 260	10,4 %	9,9 %	9,4 %	8,9 %	8,4 %	7,9 %

Damit bleibt die Mietbelastung bei Einkommen, die entsprechend der Inflationsrate gestiegen sind, real konstant. Nachweis:

Bei 1 000 Deutsche Mark Einkommen beträgt die Miete bei einem Einpersonenhaushalt 10 vom Hundert, also 100 Deutsche Mark (Tabelle 1).

Steigt das Einkommen um 5 vom Hundert auf 1 050 Deutsche Mark, so beträgt die Miete (nach der neuen Tabelle) 10 vom Hundert von 1 050 Deutsche Mark = 105 Deutsche Mark.

Der reale Wert von 105 Deutsche Mark ist bei einer Inflationsrate von 5 vom Hundert = 105 Deutsche Mark/1,05 = 100 Deutsche Mark.

Die reale Mietbelastung ist also konstant geblieben.

Zu § 24

Zu Absatz 1

Die regelmäßige Neufestsetzung der Mieten ist notwendig, um während der gesamten Nutzungsdauer eine an das Einkommen angepaßte Miete zu gewährleisten. Der Dreijahreszeitraum für die Mietanpas-

sung ist verwaltungstechnisch bedingt, da eine zu häufige Anpassung einen zu hohen Verwaltungsaufwand mit sich bringen würde. Der Dreijahres-Zeitraum entspricht dem im sozialen Wohnungsbau vielfach üblichen Rhythmus von Mietanpassung. So wird nach § 4 AFWoG die Fehlbelegungsabgabe ebenfalls für drei Jahre festgelegt.

Treten innerhalb des Dreijahres-Zeitraums erhebliche Einkommensverschlechterungen ein, so wird die Miete auf Antrag der Mieter/Mieterinnen angepaßt (siehe § 26). Innerhalb des Dreijahres-Zeitraums auftretende Einkommensverbesserungen bleiben ohne Folgen für die Mietbelastung.

Ein für ein Gebäude bzw. einen Gebäudekomplex einheitlicher Zeitpunkt für die Mietneufestsetzung ist sowohl aus verwaltungstechnischen wie aus sozialen Gründen angemessen. Dadurch kann es allerdings sein, daß die erste Mietneufestsetzung bereits früher als drei Jahre nach Einzug eines/einer Mieter/Mieterin stattfindet. Dies wird durch die Festlegung eines maximal drei Jahre umfassenden Zeitraums für die Mietneufestsetzung ermöglicht.

Für die Begründung des Unterbelegungszuschlags siehe Begründung zu § 12.

Zu Absatz 2

Der Absatz regelt das Verfahren der Feststellung des Haushaltseinkommens und der Feststellung einer eventuellen Unterbelegung. Eine Zweimonatsfrist für den Einkommensnachweis ist angemessen. Es obliegt der Wohnungsverwaltung, durch rechtzeitige Aufforderung der Haushalte eine fristgerechte Neufestsetzung der Mieten zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung der Miete in Höhe der Mietobergrenze bei einer Weigerung der Mieter/Mieterinnen, ihre Einkommensverhältnisse auf Verlangen zum Zwecke der Neufestsetzung der Mieten offenzulegen, wird implizit ein hohes Haushaltseinkommen unterstellt. Jede andere Lösung wäre gegenüber den zur Offenlegung der Einkommensverhältnisse bereiten Mietern/Mieterinnen ungerecht.

Zu Absatz 3

Die Ein-Monats-Mindestfrist für das Wirksamwerden der Neufestsetzung der Miete ist ein Kompromiß zwischen der Zwei-Monats-Mindestfrist des § 2 Abs. 4 Miethöhegesetz und der Zwei-Wochen-Mindestfrist des § 10 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz. Da den Mietern/Mieterinnen die Fristen der Mietneufestsetzung bereits beim Einzug bekanntgegeben werden, scheint eine Anpassungsfrist von mindestens einem Monat ausreichend.

Zu § 25

Durch diese Regelung soll die Unterbelegung gebundener Kommunalwohnungen unter Wahrung der sozialen Interessen der Mieter/Mieterinnen reduziert werden. Diese sozialen Interessen machen es notwendig, daß Sanktionen (Unterbelegungszuschlag) an die Möglichkeit und Zumutbarkeit des Wohnungswechsels gebunden werden.

Zu Absatz 1

Zu Satz 1

Hiermit wird Unterbelegung definiert. Mit der Einschränkung der Mindestzahl der Haushaltsmitglieder um zwei Personen soll sichergestellt werden, daß nicht jede Haushaltsverkleinerung sofort eine Aufforderung zum Umzug bzw. einen Unterbelegungszuschlag nach sich zieht, sondern daß diese Maßnahmen auf die Fälle einer erheblichen Unterbelegung beschränkt bleiben. Der Unterbelegungszuschlag ist im gebundenen Kommunalwohnungsbau notwendiger als im sozialen Wohnungsbau, da wegen der Öffnung des gebundenen Kommunalwohnungsbaus für alle Personengruppen ohne jede Prüfung des Zusammenhalts dieser Gruppen von einer höheren Fluktuation innerhalb der Haushalte auszugehen ist. Durch die ausschließlich vom Einkommen abhängige Miete ist die Miete einer unterbelegten Wohnung

ohne Unterbelegungszuschlag genau so niedrig wie die einer kleineren Wohnung mit angemessener Wohnfläche. Dadurch bestünde keinerlei finanzieller Anreiz für den Umzug in eine kleinere Wohnung. Dieser soll durch den Unterbelegungszuschlag hergestellt werden. Durch die Härtekláuseln wird sichergestellt, daß Personen, für die ein Umzug eine Belastung wäre (z. B. alte Frauen, die heute vielfach zumindest verbale Opfer des Unterbelegungsvorwurfs sind), keinem Druck ausgesetzt werden. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation im sozialen Wohnungsbau dar.

Zu Satz 2

Die Möglichkeit des Wohnungswechsels hängt von der Verfügbarkeit einer Ersatzwohnung in angemessener Größe ab. Durch den Satz 1 wird klargestellt, daß es ausschließlich Aufgabe der Wohnungsverwaltung ist, eine solche Ersatzwohnung zu suchen. Die Mieter/Mieterinnen sind dagegen nicht verpflichtet, bei Unterbelegung in irgendeiner Weise aktiv zu werden.

Zu Satz 3

Durch die Benennung der räumlichen Nähe der Ersatzwohnung als Zumutbarkeitskriterium soll klargestellt werden, daß ein Umzug nicht zum Verlust sozialer Kontakte führen darf.

Zu Satz 4

Die Übernahme der Umzugskosten durch die Wohnungsverwaltung ist gerechtfertigt, da die Vermeidung von Unterbelegung primär im Interesse der Wohnungsverwaltung bzw. der Kommune liegt und da deshalb eine Verpflichtung des umziehenden Haushalts zur Übernahme der Umzugskosten unbillig wäre.

Zu Absatz 2

Zu Satz 1

Mit dem Unterbelegungszuschlag soll in den Fällen, in denen ein Umzug in eine kleinere Wohnung des gebundenen Kommunalwohnungsbaus zumutbar erscheint, ein Anreiz für einen solchen Umzug geschaffen werden. Dies ist auch deshalb nötig, weil ohne einen solchen Zuschlag wegen der einkommensabhängigen Miete, im Gegensatz zum sozialen Wohnungsbau, der Umzug in eine kleinere Wohnung zu keinerlei Einsparungen bei der Mietbelastung führen würde. Die Bindung der Zahlungsverpflichtung an die zweimalige Ablehnung einer angebotenen zumutbaren Ersatzwohnung soll sicherstellen, daß den Zahlungsverpflichteten ausreichende Möglichkeiten zum Umzug geboten werden bzw. daß, wo dies nicht der Fall ist, keine Zahlungsverpflichtung entsteht.

Zu Satz 2

Mit einem prozentual an der Miete nach § 6 orientierten Unterbelegungszuschlag wird auch dieser einkommens- und wohnwertabhängig. Dies ist notwendig, da vermieden werden soll, daß der Unterbelegungszuschlag ärmere Haushalte mehr trifft als Haushalte mit höherem Einkommen.

Zu Satz 3

Die Begrenzung der Gesamtmiete auf die Mietobergrenze ist notwendig, da die Mieten im gebundenen Kommunalwohnungsbau nicht über den Mieten vergleichbarer nicht gebundener Wohnungen liegen sollen. Dieser Grundsatz muß auch bei Unterbelegung gelten. Da im nicht gebundenen Bestand Unterbelegung nicht zu einer höheren Mietbelastung führt, muß der Unterbelegungszuschlag bei Überschreiten der Mietobergrenze entfallen, um eine Gleichstellung der Mieter/Mieterinnen im gebundenen Kommunalwohnungsbau mit den Mietern/Mieterinnen im nicht gebundenen Bestand zu erreichen.

Zu Absatz 3

In diesem Absatz werden die Fälle definiert, in denen ein Wohnungsumzug für die betroffenen Mieter/Mieterinnen eine soziale Härte bedeuten würde. Konsequenterweise müssen in diesen Fällen alle Maßnahmen gegen die Unterbelegung, also sowohl das Angebot einer kleineren Ersatzwohnung wie die Festsetzung eines Unterbelegungszuschlags, unterbleiben, was durch die Feststellung, daß in diesen Fällen eine Unterbelegung nicht vorliegt, am besten erreicht wird.

Zu Absatz 4

Diese Regelung ist notwendig, um zu verhindern, daß der Unterbelegungszuschlag zu einer Wohngeldberechtigung führt. Das würde zum einen dem Sinn des Unterbelegungszuschlags widersprechen und zum anderen einen zusätzlichen, überflüssigen Verwaltungsaufwand verursachen.

Zu § 26

Zu Absatz 1

Wegen des Kumulationsverbots mit dem Wohngeld ist eine Anpassung der einkommensabhängigen Miete auch innerhalb des regulären Mietfestsetzungszeitraums notwendig, wenn das Einkommen eines Haushalts nachhaltig sinkt oder sich die Zahl der im Haushalt lebenden Personen dauerhaft erhöht. Die Bedingungen für eine solche Anpassung entsprechen den Bedingungen für eine Erhöhung des Wohngelds

während des Bewilligungszeitraums nach § 29 WoGG.

Zu Absatz 2

Durch die Beschränkung der Geltungsdauer einer nach Absatz 1 festgesetzten Miete auf die Dauer der Einkommensminderung bzw. Haushaltsvergrößerung soll Mißbrauch verhindert werden. Die Überprüfung der Voraussetzungen nach einem Jahr entspricht den Regelungen beim Wohngeld, das ebenfalls nur für ein Jahr gewährt wird. Da es sich bei den Mietfestsetzungen nach § 26 eher um Ausnahmen handelt, ist der Verwaltungsaufwand für die jährliche Überprüfung tragbar.

Zu Teil 5

Zu § 27

Zu Absatz 1

Da im gebundenen Kommunalwohnungsbau im Gegensatz zum Sozialwohnungsbau kein Wohngeld eingesetzt, sondern die Mieten in Abhängigkeit von Haushaltseinkommen unterhalb dem Betrag festgesetzt werden sollen, bei dem eine Wohngeldberechtigung besteht, entstehen den Kommunen Mietausfälle, denen Ersparnisse von Bund und Ländern beim Wohngeld gegenüberstehen. Diese Mietausfälle sollen durch die Ausgleichszahlungen ausgeglichen werden. Mit diesen Ausgleichszahlungen sollen die Kommunen so gestellt werden, als ob die Mieten des gebundenen Kommunalwohnungsbaus im Durchschnitt in Höhe der wohngeldfähigen Höchstmieten festgelegt wären.

Durch die Ausgleichszahlungen soll auch verhindert werden, daß die Kommunen zur Verbesserung ihrer Einnahmen versuchen, ihre gebundenen Kommunalwohnungen mit möglichst zahlungskräftigen Haushalten zu belegen.

Zu Absatz 2

Die Finanzierung der Ausgleichszahlungen aus den Wohngeldmitteln von Bund und Ländern entspricht der Funktion der Ausgleichszahlungen als Äquivalent für ersparte Wohngeldzahlungen.

Zu § 28

Zu Absatz 1

Bei der Definition der für die Ausgleichszahlungen maßgeblichen Summe der Jahresnettomieteinnahmen sollen etwaige Mietausfälle durch Wohnungsleerstand oder durch Zahlungsrückstände unberücksichtigt bleiben. Würden die Ausgleichszahlungen auf der Grundlage der tatsächlichen Mieteinnahmen ohne jede Korrektur berechnet, so bestünde für die

Kommune keinerlei Anreiz, Wohnungsleerstand oder Mietzahlungsrückstände zu vermeiden, denn die Gesamteinnahmen der Kommunen aus dem gebundenen Kommunalwohnungsbestand wären dann durch die Ausgleichszahlungen vollständig unabhängig davon, ob Mietrückstände bestehen oder Wohnungen leerstehen⁵⁾.

Der Abzug der Heizkostenpauschale ist notwendig, da die pauschalierte wohngeldfähige Höchstmiete nach Absatz 2 ebenfalls keine Heizkosten enthält.

Zu Absatz 2

Die Normalmieteinnahmen, also die Summe, die den Kommunen mittels der Ausgleichszahlungen als Mindesteinnahme aus dem gebundenen Kommunalwohnungsbestand zufließen soll, werden in Höhe der nach dem Wohngeldgesetz (West) zulässigen Höchstmiete festgesetzt. Die Kommunen sollen also so gestellt werden, als ob die Miete im gebundenen Kommunalwohnungsbestand im Durchschnitt so hoch wie die bei der Wohngeldermittlung zulässige Höchstmiete wäre. Da diese Höchstmiete von der Baualtersklasse, dem Ausstattungsstandard und der Haushaltsgröße abhängig ist, muß der Gesamtbestand des gebundenen Kommunalwohnungsbaus in einer Kommune differenziert nach diesen Kriterien erfaßt werden.

Da die Höchstmieten in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße und nicht von der Wohnungsgröße definiert sind, ist zur Umrechnung ein Flächenmaßstab notwendig. Hierfür wird die angemessene Wohnfläche nach § 10 Abs. 2 dieses Gesetzes verwendet (siehe unten). Aus Vereinfachungsgründen wird die wohngeldfähige Höchstmiete nicht für jede einzelne Wohnung, sondern für Gruppen von Wohnungen gleicher Größen- und Baualtersklassen sowie gleichen Ausstattungsstandards ermittelt. So gehören beispielsweise alle Wohnungen mit 61 qm bis 75 qm, die nach 1978 gebaut wurden und sowohl ein Bad wie eine Sammelheizung haben, zu einem Wohnungstyp, für den in der jeweiligen Gemeinde eine einheitliche pauschalierte wohngeldfähige Höchstmiete gilt.

Bei der Umrechnung von Haushalts- zu Wohnungsgrößen ist folgendermaßen vorzugehen:

Wenn für einen Haushalt mit 2 Personen im gebundenen Kommunalwohnungsbau eine Wohnfläche von maximal 60 qm und für einen Drei-Personen-Haushalt eine solche von maximal 75 qm als angemessen gilt, dann gehören alle Wohnungen mit einer Wohnfläche von 61 qm bis 75 qm zu dem Wohnungstyp, für den die für einen Drei-Personen-Haushalt zulässige Höchstmiete anzusetzen ist.

⁵⁾ Deshalb wird im Gesetzestext von Mietforderung statt von Mieteinnahmen gesprochen und eine Verrechnungsmiete für Leerstand vorgeschrieben. Erfaßt werden sollen also die Mieteinnahmen, die die Kommune bzw. kommunale Wohnungsgesellschaft hätte, wenn alle Wohnungen vermietet wären und alle Mieter/Mieterinnen pünktlich ihre Miete bezahlen würden.

Zu Absatz 3

Zu Satz 1

Zur Zeit gilt in den neuen Bundesländern das Wohngeldsondergesetz, in dem keine dem § 8 WoGG vergleichbare Höchstmieten festgelegt sind. Die zur Ermittlung der Summe der Normalmieteinnahmen notwendige Höchstmiete soll in diesen Fällen durch einen Vergleich mit den zulässigen Höchstmieten in vergleichbaren westdeutschen Gemeinden geschätzt werden.

Zu Satz 2

Während der Dauer der Mietpreisbindung in den neuen Bundesländern ist die bei den gebundenen Kommunalwohnungen erzielbare Miete auf die mietpreisrechtlich zulässige Miete zu begrenzen, dies muß auch bei der Berechnung der Ausgleichszahlungen berücksichtigt werden.

Zu Absatz 4

Dieser Absatz regelt das Verfahren zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags.

Zu § 29

Zu Absatz 1

Zwar ist aller Voraussicht nach davon auszugehen, daß der zur Sicherung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung, insbesondere benachteiligter Bevölkerungsgruppen, notwendige Bestand an gebundenen Wohnungen in der Zukunft eher größer als kleiner werden wird, doch ist trotzdem eine Regelung über die geordnete Ausgliederung eines Teils des gebundenen Kommunalwohnungsbestands sinnvoll, kann doch damit auf unvorhersehbare, möglicherweise regional begrenzte Entwicklungen reagiert werden. Wie das Beispiel des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und auch des Reichsheimstättengesetzes zeigt, besteht ohne eine solche Ausstiegsregelung die Gefahr, daß, wenn bestimmte Bindungen für einen wesentlichen Teil des Bestandes als nicht mehr notwendig erachtet werden, das ganze Gesetz aufgehoben und damit auch solche Bestände aus der Bindung entlassen werden, für die die Aufrechterhaltung der Bindungen sinnvoll wäre.

Der Ausschluß der Möglichkeit, Teile des gebundenen Kommunalwohnungsbaus vor dem 1. Januar 2010 auszugliedern, resultiert aus der Einschätzung, daß vor diesem Zeitpunkt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine solche Entspannung am Wohnungsmarkt eingetreten sein wird, daß eine Ausgliederung von Teilen des gebundenen Kommunal-

wohnungsbestands möglich sein wird. Die Festlegung einer Nachwirkungsfrist von 10 Jahren soll zum einen die Ausgliederung unattraktiv machen und zum anderen den Mietern/Mieterinnen einen angemessenen Bestandsschutz bieten.

Zu Absatz 2

Mit dieser Regelung soll der Erhalt eines ausreichend großen Bestands an gebundenen Kommunalwohnungen zur Erfüllung der in § 1 festgelegten Zielsetzung des gebundenen Kommunalwohnungsbaus sichergestellt werden.

Zu Nummer 1

Der Ausschluß der Abgabe einer Erklärung nach § 18 Absatz 1 bei noch bestehenden Rückzahlungsverpflichtungen für Bundes- und Landesmittel ist gerechtfertigt, weil im anderen Falle Bund und Länder möglicherweise zur weiteren Förderung von Wohnungen verpflichtet wären, für die keine Bindungen mehr bestehen. Die Regelung entspricht im übrigen den Bestimmungen über die Bindungen im sozialen Wohnungsbau. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung der Mittel soll Flexibilität im Einzelfall gewährleisten. Eine Gefährdung der Zielsetzungen des § 1 kann hieraus nicht entstehen, da die Abgabe einer Erklärung nach Absatz 1 noch an den wesentlich rigider wirkenden Punkt 2 gebunden ist.

Zu Nummer 2

Eine Erklärung nach Absatz 1 soll nur möglich sein, wenn die Wohnungsversorgung auch benachteiligter Bevölkerungsschichten sichergestellt ist. Dazu sollte unter anderem gewährleistet sein, daß

- in der betreffenden Kommune niemand von Amts wegen vorübergehend untergebracht ist
- der Kommune Wohnungen zur Unterbringung von Räumungsschuldnern/Räumungsschuldnerinnen zur Verfügung stehen
- in der betreffenden Kommune keine Wohnungssuchenden mit hoher Dringlichkeit registriert sind.

Die Formulierung „unter Berücksichtigung der Bevölkerungsstruktur“ soll verdeutlichen, daß es nicht ausreicht, einen gebundenen Kommunalwohnungsbestand in der Größenordnung zu schaffen, wie er voraussichtlich zur Unterbringung benachteiligter Bevölkerungsgruppen notwendig ist. Das gilt insbesondere dann, wenn die Wohnungen nicht ausschließlich von benachteiligten Bevölkerungsgruppen bewohnt werden, sondern eine sehr gemischte Bevölkerungsstruktur haben. Soll diese Bevölkerungsstruktur erhalten bleiben, was nicht nur aus sozialen Gründen wünschenswert ist, so muß der Gesamtbestand des gebundenen Kommunalwohnungsbaus so groß gehalten werden, daß trotz eines hohen Anteils an nicht

benachteiligten Bevölkerungsgruppen unter den Mietern/Mieterinnen eine ausreichende Zahl an Wohnungen für benachteiligte, einkommensarme Haushalte zur Verfügung steht.

Zu Absatz 3

Diese Regelung soll eine Aufhebung der Bindungen des gebundenen Kommunalwohnungsbaus in Einzelfällen ermöglichen. Dies ist angesichts der recht rigiden Bestimmungen des Absatzes 2 sinnvoll, um beispielsweise Sonderwohnformen auch in Wohnungen zu ermöglichen, die zum gebundenen Kommunalwohnungsbau gehörten. Die Regelung ist in ihrer Wirkung in etwa mit der Regelung des § 7 WoBindG zu vergleichen (Überlassung von Sozialwohnungen an nicht wohnberechtigte Personen). Auch diese Regelung wird nur für Einzelfälle genutzt.

Zu Absatz 4

Das Vorkaufsrecht des Landes soll diesem ermöglichen, die auch mit Hilfe von Mitteln des Landes geförderten Wohnungen weiterhin für soziale Zwecke (z. B. Personalwohnungen) zu nutzen. Das nachgeordnete Vorkaufsrecht für Mieter/Mieterinnen entspricht einer seit langem aufgestellten Forderung nach einem Vorkaufsrecht für Mieter/Mieterinnen bei der Wohnungsumwandlung.

Zu § 30

Die Verpflichtung zur Rückzahlung der von Bund und Ländern aufgebrachtten Mittel für den Kapitaleinsatz und von Zuschüssen soll zum einen die Abgabe einer Erklärung nach § 19 Abs. 1 für die Kommunen finanziell unattraktiv machen. Im übrigen ist die Verpflichtung zur Rückzahlung der Mittel gerechtfertigt, da die Kommunen zumindest aus dem nach der Aufhebung der Bindungen möglichen Verkauf möglicherweise erhebliche Einnahmen erzielen können. Es ist nicht gerechtfertigt, diese Mittel alle den Kommunen zu überlassen, da auch Bund und Länder an der Förderung beteiligt waren.

Zu § 31

Zu Satz 1

Wie in der allgemeinen Begründung erläutert, haben die Förderungs- und Bewirtschaftungsprinzipien des Zweiten Wohnungsbaugesetzes einige gravierende Nachteile. Durch eine Reform des sozialen Wohnungsbaus nach den in diesem Gesetzentwurf enthaltenen Förderungs- und Bewirtschaftungsprinzipien könnte die Effizienz der Sozialwohnungsbauförderung sowohl in sozialer wie in finanzieller Hinsicht erheblich gesteigert werden. Deshalb soll die Bundesregierung

entsprechende Vorschläge zur Novellierung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vorlegen.

Zu Satz 2

Mit dieser Regelung sollen Kommunen in den alten Bundesländern in die Lage versetzt werden, ihre Sozialwohnungsneubauten nach den Prinzipien des gebundenen Kommunalwohnungsbaus zu bewirtschaften.

Zu § 32

Diese Gesetzesänderung folgt aus § 15 Abs. 2 (Ausschluß der Wohngeldberechtigung für Mieter/Mieterinnen des gebundenen Kommunalwohnungsbestands).

Zu § 33

Das Gesetz soll so bald als möglich in Kraft treten.

