

Bericht

des Haushaltsausschusses (8. Ausschuß)
gemäß § 96 der Geschäftsordnung

zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P.

**Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums
im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)**

und dem Gesetzentwurf der Bundesregierung

**Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums
im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)**
– Drucksachen 13/783, 13/1041, 13/1187, 13/1386 –

**Bericht der Abgeordneten Dr. Rolf Niese, Antje Hermenau, Adolf Roth (Gießen)
und Jürgen Koppelin**

Mit dem Gesetzentwurf ist beabsichtigt, das bereits im Einigungsvertrag als Ziel vorgegebene Vergleichsmietensystem im Beitrittsgebiet schrittweise einzuführen. Da z. Z. noch auf keinen repräsentativen Mietpiegel zurückgegriffen werden kann, gibt der Gesetzentwurf Vorgaben für die Erhöhung der Mieten im laufenden Mietverhältnis, bei Neuvermietungen und bei der Begrenzung der Modernisierungsumlage. Diese Übergangsregelung ist bis Ende 1997 befristet.

Mit dem Gesetzentwurf soll auch ein Ausgleich für die zum 1. Juli 1995 entfallende Zinshilfe für die Altschulden der Wohnungsunternehmen und die dadurch beeinträchtigten Investitionsmöglichkeiten geschaffen werden. Bei einkommensschwachen Haushalten sollen Mietbelastungen durch Änderungen des Wohngeldsondergesetzes sozialverträglich gestaltet werden.

Der Gesetzentwurf sieht in Artikel 1 die Anwendung der Regelungen auf die unterschiedlichen Arten und Ausstattungsstandards des vorhandenen Wohnraums vor und schließt dabei Wohnraum, der mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert worden ist, ausdrücklich aus (§ 11 des Miethöhegesetzes – MHG). Darüber hinaus sieht der Gesetzentwurf maximale Mietsteigerungsraten und Höchstgrenzen in bestimmten Fällen (§ 12 MHG) sowie Höchstgrenzen für Mieterhöhungen nach Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten vor (§ 13 MHG). Ferner werden Ausnahmeregelungen für sog. „Wendewohnungen“ getroffen, die innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums errichtet wurden und einen bestimmten Ausstattungsstandard aufweisen (§ 12 MHG). Ein Zustimmungsverweigerungsrecht für Mieter bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen sieht der Gesetzentwurf ebenso vor (§ 12 MHG), wie die Anwen-

derung des sog. „Haustürwiderrufgesetzes“ zum erhöhten Schutz der Mieter mit geringer Geschäftswandtheit, die durch Vermieter zu übereilten Entschlüssen gedrängt werden (§ 17 MHG).

Die nach der Betriebskostenumlageverordnung vorhandene Möglichkeit, Betriebskosten umzulegen und entsprechende Vorauszahlungen zu verlangen, wird bis zum 31. Dezember 1997 verlängert (§ 14 MHG).

Die Artikel 2, 3 und 4 des Gesetzentwurfs regeln die Angemessenheit von Entgelten im Zusammenhang mit zulässigen Mieterhöhungen, die Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes im Rahmen von Überlassungsverträgen zu Wohnzwecken sowie die Änderung des Wohngeldsondergesetzes zum Ausgleich der durch die Regelungen des Artikels 1 des Gesetzentwurfs entstehenden sozialen Härten. Abschließend regelt Artikel 5 das Inkrafttreten des Gesetzentwurfs.

Der federführende Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in Ergänzung des Gesetzentwurfs folgende Änderungen beschlossen:

- Herabsetzung der Kappungsgrenze für Neuvertragsmieten auf 15 % für eine Übergangszeit bis 30. Juni 1997,
- Verkürzung der Zustimmungsfrist des Mieters auf einen Monat, wenn das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 1. Juli 1995 zugegangen ist.

Der Gesetzentwurf verursacht für die Träger der Sozialhilfe im Jahre 1995 infolge der zu erwartenden Mietsteigerungen von ca. 37 DM pro Wohnung und Monat Mehrkosten in Höhe von schätzungsweise 30 Mio. DM. Beim Wohngeld werden die Rechtsänderungen zu Mehraufwendungen von insgesamt 120 Mio. DM führen, die je zur Hälfte vom Bund und den im Beitrittsgebiet betroffenen Ländern zu tragen sind.

Von den Mehraufwendungen sind 40 Mio. DM auf die höhere Mietbelastung und 80 Mio. DM auf die Änderung des Wohngeldsondergesetzes zurückzuführen.

Die aufgrund der Änderung des Wohngeldsondergesetzes für den Bund in Höhe von 40 Mio. DM entstehenden Mehrkosten werden entsprechend dem Ausgabenmoratorium durch eine haushaltsmäßige Einsparung gegenfinanziert. Die Einsparung wird bei den Finanzhilfen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den neuen Ländern erbracht.

Für das Jahr 1996 ist mit Mehrkosten in Höhe von 414 Mio. DM für Bund und Länder zu rechnen.

Die Finanzplanung des Bundes für die Folgejahre ist entsprechend fortzuschreiben.

Der Gesetzentwurf ist mit der Haushaltslage des Bundes vereinbar.

Dieser Bericht beruht auf der vom federführenden Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vorgelegten Beschlußempfehlung.

Bonn, den 17. Mai 1995

Der Haushaltsausschuß

Kurt Rossmannith
Stv. Vorsitzender

Dr. Rolf Niese
Berichterstatte

Antje Hermenau
Berichterstatte

Adolf Roth (Gießen)
Berichterstatte

Jürgen Koppelin
Berichterstatte