

## **Gesetzentwurf**

### **der Bundesregierung**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts (Wohnungsbaureformgesetz – WoBauReformG)**

#### **A. Zielsetzung**

Das geltende Wohnungsbaurecht, dessen Grundlage namentlich das Zweite Wohnungsbaugesetz, das Wohnungsbindungsgesetz, das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung sowie die Regelungen der Zweiten Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung sind, wird heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Es ist unter grundlegend anderen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen entstanden und berücksichtigt nicht die zwischenzeitliche Entwicklung eines marktwirtschaftlich und sozial orientierten Wohnungswesens in der Bundesrepublik Deutschland. Eine große Anzahl von Regelungen ist überholt, wichtige wohnungspolitische Schwerpunkte fehlen dagegen. Hierzu zählen beispielsweise die gezielte Unterstützung bedürftiger Haushalte auch unter Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestands und bei Wahrung ausgewogener Bewohnerstrukturen, die Wiederbelebung des genossenschaftlichen Wohnens, die Förderung und Unterstützung der Bereitschaft zur Selbsthilfe, die Durchsetzung kostensparender Bauweisen, die Entlastung der Umwelt und der Schutz der Gesundheit durch Förderung ökologischer Bauweisen und rationeller Energieverwendung sowie die weitgehende Barrierefreiheit im Rahmen des Wohnungsbaus.

Der Stellenwert der Wohnungsbauförderung im Verhältnis zu anderen wohnungspolitischen Maßnahmen muß neu bestimmt werden. Heute kann von einem weitgehend funktionierenden Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Seine soziale und marktwirtschaftliche Ausrichtung bedarf aber dauerhaft ausgerichteter Rahmenbedingungen in der Verantwortung von Bund, Ländern und Gemeinden.

Bestimmte Haushalte bedürfen aber auch zukünftig direkter Hilfen, um sie mit Wohnraum ausreichend zu versorgen. Mit dem Wohnungsgesetzbuch (Artikel 1) soll daher der soziale Wohnungsbau reformiert und auf eine neue soziale Wohnraumförderung ausgerichtet werden. Dies ist notwendig, um Effizienz und soziale Zielgenauigkeit sicherzustellen sowie die Fördergerechtigkeit zu erhöhen.

Die Förderung von Maßnahmen darf sich nicht auf die Neubauförderung beschränken; sie muß alle Möglichkeiten des Wohnungsbestandes für die Unterstützung bedürftiger Haushalte und die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums einbeziehen.

Das Wohnungsgesetzbuch soll für die künftige soziale Wohnraumförderung auf lange Sicht tragfähige Rechtsgrundlagen schaffen. Allgemeine Ziele der Reform des sozialen Wohnungsbaus sind:

- Erhöhung der Zielgenauigkeit und Steigerung der Effizienz der eingesetzten Mittel,
- Schaffung und Erhaltung ausgewogener Bewohnerstrukturen,
- Stärkung der kommunalen Verantwortung,
- Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums,
- Förderung des genossenschaftlichen Wohnens,
- Stärkung der Selbsthilfe,
- Verankerung von Grundsätzen des kosten- und flächensparenden sowie barrierefreien Bauens und
- Berücksichtigung ökologischer Anforderungen.

Gleichzeitig bedarf das geltende Wohnungsbaurecht einer durchgreifenden Rechtsbereinigung.

Die Reform soll sich nicht nur auf die Neuausrichtung der künftigen Wohnraumförderung beschränken. Notwendig ist auch, den vorhandenen Sozialwohnungsbestand an die Ziele und Instrumente des Wohnungsgesetzbuchs heranzuführen (Artikel 2).

## **B. Lösung**

Die rechtlichen Grundlagen für das Wohnungswesen sollen im Wohnungsgesetzbuch zusammengefaßt und aktualisiert werden. In einem Allgemeinen Teil sollen Grundsätze des Wohnungswesens festgelegt, die wohnungspolitischen Instrumente dargestellt sowie wichtige Begriffe definiert werden.

Die soziale Wohnraumförderung bildet den Schwerpunkt des Wohnungsgesetzbuchs. Sie umfaßt die Förderung von Mietwohnungen sowie die Eigenheimförderung. Die o.g. Ziele sollen künftig durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

### **I. Zukünftige Förderung**

1. Vor dem Hintergrund eines im wesentlichen funktionsfähigen Wohnungsmarktes haben staatliche Maßnahmen der Wohnungsbauförderung – künftig: soziale Wohnraumförderung – den Zweck, bedürftige Haushalte, deren Wohnraumversorgung nicht oder nicht ausreichend durch den Wohnungsmarkt sichergestellt werden kann, und die Bildung von Wohnungseigentum zu unterstützen.
2. Anstelle der bisherigen Ausrichtung allein auf die Neubauförderung wird künftig der vorhandene Wohnungsbestand zur Wohnraumversorgung stärker genutzt. Fördergegenstände

werden daher neben dem Neubau verstärkt auch die Modernisierung und Instandsetzung sowie die Begründung von Belegungsrechten und der Erwerb vorhandenen Wohnraums sein. Dies schließt auch Maßnahmen mit ein, die der Unterbelegung von Wohnraum entgegenwirken.

3. Für die Förderung des Mietwohnungsbaus ist vorgesehen:

Auf die aus dem bisherigen Recht hergeleitete Unterscheidung in mehrere Förderwege soll künftig verzichtet werden, auch auf das Kostenmietrecht. Fördergrundlage ist eine Einigung zwischen Förderstelle und Förderempfänger, also die vereinbarte Förderung.

Mit der Förderung werden zwei Zwecke verfolgt, die Begründung von Belegungsrechten für bedürftige Haushalte sowie die Wohnkostenentlastung. Um hierbei Fehlsubventionierungen soweit wie möglich auszuschließen, ist das Einkommen der Mieter zu berücksichtigen

- durch das Instrument der einkommensorientierten Förderung,
- durch andere Formen eines einkommensorientierten Einsatzes von Fördermitteln oder
- durch die Verpflichtung von Haushalten, die während des Förderzeitraums die festgelegten Einkommensgrenzen überschreiten, zum Ausgleich von nicht gerechtfertigten Förder Vorteilen (Förderausgleich).

Zur näheren Ausgestaltung des Förderausgleichs soll das Wohnungsgesetzbuch einheitliche bundesrechtliche Regeln enthalten.

Durch die Förderung können Belegungsrechte sowohl an der geförderten wie auch an anderen, nicht geförderten Wohnungen erworben werden (Kombiförderung, mittelbare Belegung).

4. Die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums soll auch künftig in der sozialen Wohnraumförderung einen besonderen Stellenwert haben. Hiermit kann zusammen mit der Eigenheimzulage das Ziel, die Wohneigentumsquote zu erhöhen, erreicht werden.
5. Die Grundsätze des kosten- und flächensparenden Bauens werden durch Kostenobergrenzen, Förderpauschalen, Rationalisierungsberatung, Wettbewerbsverfahren sowie die Begrenzung der förderfähigen Wohnfläche verankert.
6. Gleichzeitig werden die Regelungen über die Finanzbeziehungen an die Fortentwicklung des Finanzverfassungsrechts angepaßt und die Förderung im Verhältnis von Bund und Ländern auf eine tragfähige Grundlage gestellt.

## II. Sozialwohnungsbestand

In Artikel 2 des Gesetzes ist vorgesehen:

- Das Kostenmietrecht wird auch im vorhandenen Sozialwohnungsbestand aufgehoben. Dadurch ändert sich die Miethöhe

nicht; in Anlehnung an die bisherige Rechtslage (Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen) werden allgemeine Mieterhöhungen künftig auf 5 % in 3 Jahren beschränkt.

- Die Länder erhalten die Möglichkeit, die bisherige Fehlbelegungsabgabe auf die neuen Regeln des Förderausgleichs umzustellen sowie zu jeweils einheitlichen Regeln für Bestand und Neubauförderung hinsichtlich Einkommensgrenze, Einkommensermittlung und Freistellung von der Belegungsbindung zu kommen.

Mit der Abschaffung der Kostenmiete wird ein notwendiger Beitrag zur Rechtsvereinfachung und -bereinigung mit der Möglichkeit der Umstellung auf den Förderausgleich ein wichtiger Schritt zum Abbau der Fehlsubventionierung geleistet.

### **C. Alternativen**

Keine

### **D. Kosten der öffentlichen Haushalte**

#### **1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand**

##### Soziale Wohnraumförderung

Durch die konsequente Abkehr von überholten Förderprinzipien (Kostenmiete), die Trennung von Belegungsbindung und Wohnkostenentlastung, die konsequente Einkommensorientierung und die verbesserte Nutzung des Wohnungsbestands, die Bindung an Kostenobergrenzen, die Nutzung von Wettbewerbsverfahren und die verstärkte Förderung von Selbsthilfemaßnahmen wird es künftig möglich sein, mit den vorhandenen Mitteln eine größere Anzahl bedürftiger Haushalte mit Wohnraum zu versorgen.

##### Sozialwohnungsbestand

Auch im vorhandenen Sozialwohnungsbestand soll das Kostenmietprinzip generell entfallen; die während des Bindungszeitraumes begrenzten Mieterhöhungsmöglichkeiten sind dabei so gestaltet, daß es für die Mieter nicht zu Änderungen der Wohnkosten kommt und dadurch keine zusätzlichen Kosten für die öffentlichen Haushalte anfallen.

Die Länder können durch den Übergang von der traditionellen Fehlbelegungsabgabe zum Förderausgleich Mehreinnahmen erzielen. Dies bestätigen Analysen des Instituts für Wohnen und Umwelt, des Ifo-Instituts sowie von empirica.

#### **2. Vollzugsaufwand**

Der Wegfall des Kostenmietrechts und die Anwendbarkeit des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe wird zu einer Entlastung der Verwaltungsbehörden führen. Dies gilt sowohl für die Fälle der Neubauförderung wie auch für den vorhandenen Sozialwoh-

nungsbestand. Gerade die Überwachung der Kostenmiete im Hinblick auf die umfangreichen und schwierigen kostenmietrechtlichen Regelungen hat in der Vergangenheit erhebliche Verwaltungskapazität gebunden. Dadurch, daß sich Mieterhöhungen künftig nach den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe richten, wird hier eine spürbare Arbeitserleichterung eintreten.

Der durch die Verpflichtung zur Einkommensorientierung entstehende Verwaltungsaufwand wird sich – möglicherweise nach einer Übergangszeit – auf demselben Niveau bewegen, wie er heute durch die Erhebung der Ausgleichszahlung bei den Mietern nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen verursacht wird. Dies gilt für die einkommensorientierte Förderung im engeren Sinne und erst recht für die Verpflichtung von Mietern, ungerechtfertigte Fördervorteile über die Zahlung eines Förderausgleichs zu erstatten; dies entspricht weitgehend der heutigen Regelung über die Erhebung und Leistung einer Fehlbelegungsabgabe. Der damit verbundene Verwaltungsaufwand dürfte sich damit nicht erheblich über das gegenwärtige Maß erhöhen.

#### **E. Sonstige Kosten**

##### **Soziale Wohnraumförderung**

Durch die Neuregelung der sozialen Wohnraumförderung entstehen den Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern von gefördertem Wohnraum keine zusätzlichen Kosten.

##### **Sozialwohnungsbestand**

Die Vermieter werden durch die Regelungen im wesentlichen so gestellt wie bei Fortgeltung des Kostenmietrechts. Daher fallen durch diese Regelungen auch insgesamt keine zusätzlichen Kosten an.



Bundesrepublik Deutschland  
Der Bundeskanzler  
031 (442) – 842 00 – Wo 129/97

Bonn, den 21. Oktober 1997

An die  
Präsidentin des  
Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts (Wohnungs-  
baureformgesetz – WoBauReformG)

mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städte-  
bau.

Der Bundesrat hat in seiner 716. Sitzung am 26. September 1997 gemäß Artikel 76  
Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf, wie aus Anlage 2  
ersichtlich, Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in  
der als Anlage 3 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

**Dr. Helmut Kohl**





## Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts (Wohnungsbaureformgesetz – WoBauReformG)

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

### Artikel 1

#### Wohnungsgesetzbuch (WohnGB)

#### Inhaltsübersicht

##### TEIL 1

#### Allgemeine Vorschriften zum Wohnungswesen

##### KAPITEL 1

#### Aufgaben, Grundsätze, Maßnahmen

- § 1 Aufgaben
- § 2 Grundsätze
- § 3 Maßnahmen
- § 4 Maßnahmen zur Wohnkostenentlastung
- § 5 Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums
- § 6 Soziale Wohnraumförderung
- § 7 Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum
- § 8 Bereitstellung von Bauland
- § 9 Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen

##### KAPITEL 2

#### Begriffsbestimmungen

- § 10 Anwendungsbereich
- § 11 Wohnungsbau
- § 12 Neubau
- § 13 Wiederaufbau, Wiederherstellung, Wiedergewinnung
- § 14 Ausbau, Umbau, Erweiterung
- § 15 Modernisierung
- § 16 Instandsetzung
- § 17 Wohnraum, Wohnungen, Wohnheim
- § 18 Wohnfläche
- § 19 Betriebskosten

##### TEIL 2

#### Soziale Wohnraumförderung

##### KAPITEL 1

#### Allgemeine Vorschriften

- § 20 Förderzweck und Fördergrundlage
- § 21 Fördergegenstände, Fördermittel, Förderzusage
- § 22 Aufgaben- und Verwaltungszuständigkeit
- § 23 Kommunale Belange und Förderkonzepte
- § 24 Allgemeine Fördergrundsätze
- § 25 Bauherr
- § 26 Voraussetzungen für die Berücksichtigung des Bauherrn
- § 27 Selbsthilfe, Mieterleistungen
- § 28 Maßnahmen zur Kostensenkung
- § 29 Wettbewerbsverfahren
- § 30 Wohnflächen
- § 31 Ökologische Bauweisen
- § 32 Barrierefreies und behindertengerechtes Bauen

##### KAPITEL 2

#### Mietwohnungen

- § 33 Förderzweck
- § 34 Belegungsrechte
- § 35 Wohnkostenentlastung
- § 36 Einkommensorientierte Förderung
- § 37 Datenschutz
- § 38 Anwendung auf Genossenschaftswohnungen und auf andere Gebrauchsüberlassungsverträge über Wohnraum

##### KAPITEL 3

#### Selbstgenutztes Wohneigentum

- § 39 Eigenheimförderung
- § 40 Besonderer Wohnbedarf
- § 41 Eigentumsorientiertes genossenschaftliches Wohnen

##### KAPITEL 4

#### Bundesmittel, Statistik

- § 42 Bereitstellung und Verteilung von Finanzhilfen
- § 43 Berichterstattung
- § 44 Verzinsung und Tilgung
- § 45 Rückflüsse an den Bund

§ 46 Maßnahmen zur Baukostensenkung

§ 47 Förderstatistik

## KAPITEL 5

**Einkommensermittlung**

§ 48 Gesamteinkommen, Haushaltsangehörige

§ 49 Begriff des Jahreseinkommens

§ 50 Pauschaler Abzug

§ 51 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens

§ 52 Abzugsbeträge

## KAPITEL 6

**Sicherung von Belegungsrechten  
und höchstzulässigen Mieten**

§ 53 Anwendungsbereich, Datenerhebung

§ 54 Gegenstände, Arten und Sicherung der Belegungsrechte

§ 55 Sicherung der höchstzulässigen Miete

§ 56 Kooperationsvertrag

§ 57 Geldleistung bei Gesetzesverstößen

§ 58 Verwaltungszwang

## KAPITEL 7

**Förderausgleich**

§ 59 Voraussetzungen des Förderausgleichs

§ 60 Höhe des Förderausgleichs

§ 61 Einkommen, Einkommensgrenze

§ 62 Beginn des Förderausgleichs, Leistungszeitraum

§ 63 Einkommensnachweis, Auskünfte

§ 64 Wegfall und Minderung des Förderausgleichs

§ 65 Zweckbestimmung des Förderausgleichs

## TEIL 3

**Wohnungsfürsorge**

§ 66 Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln

## TEIL 4

**Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum**

§ 67 Sicherung von Wohnraum

## TEIL 5

**Bußgeldvorschriften**

§ 68 Bußgeldvorschriften

## TEIL 6

**Überleitungsvorschriften**

§ 69 Überleitungsvorschriften zum Zweiten Wohnungsbaugesetz und zum Wohnungsbaugesetz für das Saarland

## TEIL 1

**Allgemeine Vorschriften zum Wohnungswesen**

## KAPITEL 1

**Aufgaben, Grundsätze, Maßnahmen**

## § 1

**Aufgaben**

Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände setzen in ihren Zuständigkeitsbereichen Rahmenbedingungen für eine soziale marktwirtschaftliche Ordnung des Wohnungswesens. Sie unterstützen die Wohnraumversorgung der Haushalte, die hierzu nicht oder nicht ausreichend aus eigener Kraft in der Lage sind (bedürftige Haushalte), und die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums.

## § 2

**Grundsätze**

(1) Bei der Aufgabenerfüllung nach § 1 sind folgende Grundsätze anzuwenden:

1. Rahmenbedingungen für eine soziale marktwirtschaftliche Ordnung des Wohnungswesens sollen zu einem ausreichenden Wohnungsangebot beitragen.
2. Durch gezielte Maßnahmen sollen Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen, die sich nicht oder nicht ausreichend aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können, bedarfs- und einkommensorientiert unterstützt werden.
3. Bei Maßnahmen zur Wohnraumversorgung sollen ausgewogene Bewohnerstrukturen gewährleistet werden.
4. Die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums soll gefördert werden.
5. Das genossenschaftliche Wohnen soll unterstützt werden.
6. Der Sparwille und die Bereitschaft zur Selbsthilfe sollen unterstützt werden.
7. Der Wohnungsbau sowie die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum sollen kosten- und flächensparend durchgeführt werden. Kosten- und flächensparende Bauweisen sollen unterstützt werden.
8. Bei Maßnahmen zur Wohnraumversorgung sollen
  - a) die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt und die Ziele der Raumordnung beachtet,
  - b) die geordnete städtebauliche Entwicklung beachtet
 werden.
9. Zur Entlastung der Umwelt und zum Schutz der Gesundheit sollen Wohnungsbau sowie bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum ökologische Anforderungen berücksichtigt und ökologische Bauweisen unterstützt werden. Ökologische Anforderungen ergeben sich insbesondere in Bezug auf

- a) die nachhaltige Senkung des Energie- und Wasserverbrauchs,
  - b) die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen,
  - c) die Verwendung umweltschonender und gesundheitsverträglicher Baustoffe,
  - d) die Inanspruchnahme von möglichst wenig Bauland.
10. Maßnahmen des Wohnungsbaus und der Modernisierung von Wohnraum sollen so ausgeführt werden, daß der Wohnraum und sein Umfeld möglichst barrierefrei sind (barrierefreies Bauen).

(2) Den Erfordernissen der Wirtschaftlichkeit soll Rechnung getragen werden. Die wechselseitigen Wirkungen von Leistungen aus öffentlichen Haushalten und Zweckvermögen sollen berücksichtigt werden.

### § 3

#### Maßnahmen

Der Aufgabenerfüllung nach § 1 dienen insbesondere

- 1. die Entlastung von Wohnkosten insbesondere durch Wohngeld (§ 4),
- 2. die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums (§ 5),
- 3. die soziale Wohnraumförderung (§ 6),
- 4. die Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum (§ 7),
- 5. die Bereitstellung von Bauland (§ 8) sowie
- 6. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen für Maßnahmen im Wohnungsbau (§ 9).

Zu den Rahmenbedingungen des Wohnungswesens gehören auch Regelungen des Wohnraummietrechts und des Steuerrechts.

### § 4

#### Maßnahmen zur Wohnkostenentlastung

(1) Wohnkostenentlastung wird bedürftigen Haushalten insbesondere durch Wohngeld sowie durch Leistungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und sonstige Leistungen aus öffentlichen Haushalten und Zweckvermögen gewährt.

(2) Wohngeld wird zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens als Miet- oder Lastenzuschuß zu den Aufwendungen für Wohnraum nach den Vorschriften des Wohngeldgesetzes gewährt.

(3) Das Wohngeldgesetz gilt als Teil dieses Gesetzes. Bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes sind das Erste und Zehnte Buch Sozialgesetzbuch anzuwenden, soweit sich aus dem Wohngeldgesetz nichts Abweichendes ergibt.

### § 5

#### Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums

(1) Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums (Eigenheimförderung) hat zum Ziel, weiten

Kreisen der Bevölkerung, insbesondere Familien mit Kindern, die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums zu ermöglichen und damit auch zur Vorsorge für das Alter beizutragen.

(2) Selbstgenutztes Wohneigentum wird insbesondere durch

- 1. die Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz,
- 2. die Gewährung von Wohnungsbauprämien nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz und die Gewährung von Arbeitnehmer-Sparzulagen nach dem Vermögensbildungsgesetz und
- 3. die soziale Wohnraumförderung nach Teil 2 gefördert.

### § 6

#### Soziale Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung hat das Ziel, die Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte, soweit der Wohnungsmarkt die Wohnraumversorgung nicht oder nicht ausreichend sicherstellen kann, und die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums zu unterstützen; sie wird nach Teil 2 durchgeführt.

### § 7

#### Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum

Die Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum nach Teil 4 hat das Ziel, bei unzureichender Wohnraumversorgung eine Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken zu verhindern.

### § 8

#### Bereitstellung von Bauland

(1) Die Gemeinden sollen dafür Sorge tragen, daß für den Wohnungsbau erforderliche Grundstücke bebaut sowie Modernisierungen und Instandsetzungen vorhandenen Wohnraums durchgeführt werden können. Dem für den Wohnungsbau erforderlichen Baulandbedarf soll unter Berücksichtigung kosten- und flächensparender Bauweisen Rechnung getragen werden. Zur Erfüllung dieser Zwecke sollen den Gemeinden geeignete Anreize gegeben werden.

(2) Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen sollen zur Erfüllung der Aufgaben nach § 1 in ausreichendem Umfang geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter besonderer Berücksichtigung von kosten- und flächensparenden Bauweisen überlassen. Dies gilt insbesondere für die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum und für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung.

(3) Wird nach Absatz 2 Bauland zu Eigentum überlassen oder ein Erbbaurecht bestellt, soll den zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Grundpfandrechten der Vorrang vor einem zur Sicherung ihrer Kaufpreisforderung bestellten Grundpfand-

recht, namentlich einer Restkaufgeldhypothek, oder vor einem für die Bestellung eines Erbbaurechts ausbedungenen Erbbauzins eingeräumt werden.

(4) Die Gemeinden sollen Bauwillige, die ein Baugrundstück erwerben wollen, beraten und unterstützen.

(5) Aus den Absätzen 1 bis 4 können Ansprüche nicht hergeleitet werden.

## § 9

### **Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen**

Für Maßnahmen im Wohnungsbau können insbesondere im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach Teil 2 nach Maßgabe des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder von Bund, Ländern und Gemeinden Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen übernommen werden.

## KAPITEL 2

### **Begriffsbestimmungen**

## § 10

### **Anwendungsbereich**

Die Begriffsbestimmungen dieses Kapitels gelten für die Teile 2 bis 5. Sie sind in anderen Rechtsvorschriften anzuwenden, wenn dies vorgesehen ist oder vorausgesetzt wird.

## § 11

### **Wohnungsbau**

Wohnungsbau ist das Schaffen von neuem Wohnraum durch

1. Neubau,
2. Wiederaufbau, Wiederherstellung oder Wiedergewinnung von Gebäuden oder
3. Ausbau, Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude.

## § 12

### **Neubau**

Neubau sind Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen wird.

## § 13

### **Wiederaufbau, Wiederherstellung, Wiedergewinnung**

(1) Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes ist das Schaffen von Wohnraum oder von anderem auf Dauer benutzbarem Raum durch Aufbau dieses Gebäudes. Ein Gebäude gilt als zerstört, wenn ein außergewöhnliches Ereignis bewirkt hat, daß oberhalb des Kellergeschosses auf Dauer benutzbarer Raum nicht mehr vorhanden ist. Ein Gebäude gilt nicht als zerstört, wenn die Schäden durch Mängel der Bauteile oder infolge Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstanden sind.

(2) Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes ist das Schaffen von Wohnraum oder von anderem auf Dauer benutzbarem Raum durch Baumaßnahmen, durch die die Schäden ganz oder teilweise beseitigt werden; hierzu gehören auch Baumaßnahmen, durch die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbarer Wohnraum wieder auf Dauer benutzbar gemacht wird. Ein Gebäude gilt als beschädigt, wenn ein außergewöhnliches Ereignis bewirkt hat, daß oberhalb des Kellergeschosses auf Dauer benutzbarer Raum nur noch teilweise vorhanden ist. Ein Gebäude gilt nicht als beschädigt, wenn die Schäden durch Mängel der Bauteile oder infolge Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstanden sind.

(3) Wiedergewinnung ist das Schaffen von Wohnraum oder von anderem auf Dauer benutzbarem Raum durch Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden an einem Gebäude unter wesentlichem Bauaufwand, wenn dieses Gebäude im Sinne des Absatzes 4 auf Dauer nicht mehr zu Wohnzwecken oder anderen Zwecken benutzbar ist und dieser Zustand insbesondere durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung bewirkt worden ist.

(4) Wohnraum oder anderer Raum ist auf Dauer nicht benutzbar, wenn ein zu seiner Benutzung erforderlicher Gebäudeteil zerstört ist oder wenn der Raum oder der Gebäudeteil sich in einem Zustand befindet, der aus Gründen der Bau- oder Gesundheitsaufsicht eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Benutzung des Raumes nicht gestattet; dabei ist es unerheblich, ob der Raum tatsächlich benutzt wird.

## § 14

### **Ausbau, Umbau, Erweiterung**

(1) Ausbau ist das Schaffen von Wohnraum durch den Ausbau des Dachgeschosses oder eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienen.

(2) Umbau ist das Schaffen von Wohnraum durch eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Anpassung von Wohnräumen, die infolge einer Änderung der Wohngeohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind.

(3) Erweiterung ist das Schaffen von Wohnraum durch das Aufstocken des Gebäudes oder den Anbau an dieses Gebäude.

## § 15

### **Modernisierung**

Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken.

## § 16

**Instandsetzung**

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die in dem Wohnraum den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherstellen.

## § 17

**Wohnraum, Wohnungen, Wohnheim**

(1) Wohnraum sind Wohnungen, einzelne Wohnräume oder Wohnheime.

(2) Selbstgenutztes Wohneigentum ist Wohnraum im eigenen Haus oder in einer eigenen Eigentumswohnung, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

(3) Eine Mietwohnung ist Wohnraum, der den Bewohnern auf Grund eines Mietverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird.

(4) Eine Genossenschaftswohnung ist Wohnraum, der von einem Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft geschaffen oder erworben worden und dazu bestimmt ist, einem Mitglied zum Bewohnen überlassen zu werden.

(5) Ein Wohnheim ist ein Heim, das nach seiner baulichen Anlage und Ausstattung auf Dauer dazu bestimmt und geeignet ist, Wohnbedürfnisse zu befriedigen.

## § 18

**Wohnfläche**

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zur Berechnung von Wohnflächen zu erlassen.

## § 19

**Betriebskosten**

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen (Betriebskosten), zu erlassen.

## TEIL 2

**Soziale Wohnraumförderung**

## KAPITEL 1

**Allgemeine Vorschriften**

## § 20

**Förderzweck und Fördergrundlage**

(1) Die soziale Wohnraumförderung soll

1. die Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte und

2. die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums

unter Berücksichtigung ausgewogener Bewohnerstrukturen unterstützen.

(2) Die soziale Wohnraumförderung erfolgt auf der Grundlage einer Einigung zwischen Förderstelle und Förderempfänger nach Maßgabe der Vorschriften dieses Gesetzes und der zu ihrem Vollzug zu treffenden Maßnahmen (vereinbarte Förderung).

## § 21

**Fördergegenstände, Fördermittel, Förderzusage**

(1) Fördergegenstände sind:

1. Wohnungsbau,
2. Modernisierung und Instandsetzung,
3. Begründung von Belegungsrechten im Wohnungsbestand und
4. Erwerb vorhandenen Wohnraums.

(2) Die Förderung erfolgt durch Gewährung von Fördermitteln, Bereitstellung von Bauland sowie Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen. Fördermittel sind Leistungen aus öffentlichen Haushalten und Zweckvermögen, die in der Form von Zuschüssen und Darlehen bereitgestellt werden.

(3) Die Förderung wird durch eine Förderzusage der zuständigen Stelle gewährt. Die Förderzusage enthält die für die Förderung erforderlichen Bestimmungen, insbesondere über Einsatzart, Höhe und Dauer der Fördermittel, Wohnungsgrößen sowie bei der Förderung von Mietwohnungen über Art und Dauer von Belegungsrechten und Art, Höhe und Dauer von Wohnkostenentlastungen. Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt oder öffentlich-rechtlichen Vertrag. Durch die Bestimmungen der Förderzusage wird der Förderempfänger und sein Rechtsnachfolger verpflichtet (Verfügungsberechtigter).

(4) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

## § 22

**Aufgaben- und Verwaltungszuständigkeit**

Die Länder führen die soziale Wohnraumförderung als eigene Aufgaben durch und legen das Verwaltungsverfahren fest. Die für den Verwaltungsvollzug zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Stelle, die nach Landesrecht zuständig ist oder von der Landesregierung in sonstiger Weise bestimmt wird.

## § 23

**Kommunale Belange und Förderkonzepte**

(1) Bei Entscheidungen des Landes über den Einsatz der Fördermittel sind die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und die Vorstellungen der Gemeinden über die zu treffenden Maßnahmen zu berücksichtigen.

(2) Beim Einsatz der Fördermittel des Landes ist ein vom Land anerkanntes Konzept zur sozialen Wohn-

raumförderung (kommunales Förderkonzept) zugrunde zu legen. Die Anerkennung eines kommunalen Förderkonzeptes setzt voraus, daß es einen nach den wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen erheblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte, insbesondere in einer kreisfreien Gemeinde oder einer Gemeinde mit mehr als 50 000 Einwohnern, leistet und sich die Gemeinde an der Förderung des Landes angemessen beteiligt. Im übrigen bestimmen die Länder die Voraussetzungen für die Anerkennung kommunaler Förderkonzepte und das Verfahren für deren Umsetzung.

(3) Von den Absätzen 1 und 2 bleibt das Recht der Gemeinde, die soziale Wohnraumförderung durch eine eigene Förderung durchzuführen, unberührt.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind auf Gemeindeverbände entsprechend anzuwenden.

#### § 24

##### Allgemeine Fördergrundsätze

(1) Bei der sozialen Wohnraumförderung sind folgende Grundsätze anzuwenden:

1. Beim Einsatz der Fördermittel sind die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen, die erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherrn sowie die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises zu berücksichtigen.
2. Vor einer Förderung des Wohnungsbaus sollen alle Möglichkeiten im Wohnungsbestand genutzt werden. Bei der Förderung der Modernisierung soll darauf geachtet werden, daß in dem betroffenen Gebiet genügend preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt.
3. Bei der Nutzung des Wohnungsbestandes sollen zur besseren Verteilung vorhandenen Wohnraums umzugswillige Mieter beim Wohnungstausch unterstützt werden. Der Unterbelegung von Wohnraum soll bei der Förderung durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden.
4. Die Fördermittel sollen so eingesetzt werden, daß ausgewogene Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse erhalten oder geschaffen werden. Hierbei soll besonders auf eine funktional sinnvolle Zuordnung der Wohnbereiche zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur (Nutzungsmischung), auch in den Innenstädten und Ortsteilzentren, sowie auf ausgewogene Bewohnerstrukturen geachtet werden.
5. Die soziale Wohnraumförderung soll Vorhaben im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in besonderer Weise berücksichtigen.

(2) Für die durch die soziale Wohnraumförderung begünstigten Haushalte sind Einkommensgrenzen nach Haushaltsgrößen unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse festzulegen. Die Einkommensgrenzen können für die Förderung von Mietwohnungen und

von selbstgenutztem Wohneigentum unterschiedlich festgelegt werden. Bei der Ermittlung des maßgeblichen Einkommens sind die §§ 48 bis 52 anzuwenden.

(3) Eine Förderung soll nicht gewährt werden, wenn dies mit Rücksicht auf das Vermögen der Haushaltsangehörigen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.

#### § 25

##### Bauherr

(1) Empfänger der Förderung für Maßnahmen des Wohnungsbaus sowie der Modernisierung und Instandsetzung ist derjenige, der das Bauvorhaben für eigene oder fremde Rechnung im eigenen Namen durchführt oder durch Dritte durchführen läßt und Herr des Baugeschehens ist (Bauherr).

(2) Der Bauerwerber steht dem Bauherrn gleich, wenn Fördermittel an den Bauerwerber mit der Bestimmung vergeben werden, selbstgenutztes Wohneigentum als Ersterwerber vom Bauherrn zu erwerben.

(3) Die Vergabe von Fördermitteln an den Bauträger ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauträger das Bauwerk zu angemessenen Bedingungen dem Bauerwerber alsbald zur Selbstnutzung überträgt.

#### § 26

##### Voraussetzungen für die Berücksichtigung des Bauherrn

(1) Fördermittel können auf Antrag gewährt werden, wenn

1. der Bauherr Eigentümer eines geeigneten Baugrundstücks ist oder nachweist, daß der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird,
2. die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung der Wohnungen besteht,
3. das Bauvorhaben den Anforderungen an die Förderung entspricht,
4. der Bauherr die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, insbesondere bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum die Belastung für den Bauherrn auf Dauer tragbar erscheint und
5. der Bauherr eine angemessene Eigenleistung durch eigene Geldmittel, den Wert des eigenen Baugrundstücks oder durch Selbsthilfe im Sinne des § 27 erbringt.

(2) Fördermittel können auf Antrag auch einem Bauherrn zugesagt werden, für den an einem geeigneten Baugrundstück ein Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 99 Jahren bestellt ist oder der nachweist, daß der Erwerb eines derartigen Erbbaurechts gesichert ist. Die zuständige Stelle kann bei Vorliegen besonderer Gründe im Einzelfall oder allgemein für das Gebiet einer Gemeinde zulassen, daß das

Erbbaurecht auf eine kürzere Dauer, in der Regel jedoch auf nicht weniger als 75 Jahre, bestellt ist.

### § 27

#### Selbsthilfe, Mieterleistungen

(1) Fördermittel sollen auch für Maßnahmen bereitgestellt werden, bei denen

1. Bauherren in Selbsthilfe tätig werden oder
2. Mieter von Wohnungen Mieterleistungen erbringen.

(2) Selbsthilfe sind die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der geförderten Maßnahmen vom Bauherren selbst, seinen Angehörigen oder von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit oder von Mitgliedern von Genossenschaften erbracht werden. Wird Selbsthilfe in Form der organisierten Gruppenselbsthilfe geleistet, kann der für die Vorbereitung und Durchführung der geförderten Maßnahmen entstehende Aufwand bei der Höhe der Fördermittel berücksichtigt werden.

(3) Mieterleistungen sind die von Mietern für die geförderten Maßnahmen erbrachten Finanzierungsanteile, Arbeitsleistungen oder Sachleistungen. Den Mieterleistungen gleichgestellt sind die Finanzierungsanteile, die von Mitgliedern von Genossenschaften durch die Übernahme weiterer Geschäftsanteile über die Pflichtanteile hinaus erbracht werden.

### § 28

#### Maßnahmen zur Kostensenkung

(1) Bei der Förderung sind Maßnahmen zum kosten- und flächensparenden Bauen zu treffen. Kostensparendes Bauen soll insbesondere dadurch erreicht werden, daß

1. Baumaßnahmen gefördert werden, die bestimmte Kostengrenzen nicht überschreiten (Kostenobergrenzen), oder
2. die Förderung auf einen bestimmten Betrag begrenzt wird (Förderpauschalen).

Für die Unterschreitung von Kostenobergrenzen sollen zusätzliche Förderanreize gegeben werden.

(2) Bei der Vorgabe von Kostenobergrenzen sind die Bau- und Grundstückskosten so einzubeziehen, daß wirksame Anreize zur Verwendung rationeller Bauweisen und preisgünstiger Grundstücke sowie zur Begrenzung der Wohnstandards und Grundstücksgrößen auf das ortsübliche Maß gegeben werden.

(3) Die zuständigen Stellen sollen Bauherren über die Möglichkeiten von Kosteneinsparungen beraten.

### § 29

#### Wettbewerbsverfahren

Zur Kostensenkung und Senkung des Förderaufwands sollen in geeigneten Fällen Fördermittel im Rahmen von Wettbewerbsverfahren vergeben werden.

### § 30

#### Wohnflächen

(1) Die Wohnflächen zu fördernder Maßnahmen sollen entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen sein.

(2) Bezieht sich die Förderung auf Wohnflächen, dürfen die nachstehenden Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden:

- |                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| 1. für Einpersonenhaushalte  | 40 Quadratmeter; |
| 2. für Zweipersonenhaushalte | 60 Quadratmeter; |
| 3. für Dreipersonenhaushalte | 70 Quadratmeter; |
| 4. für Vierpersonenhaushalte | 80 Quadratmeter. |

Für jede weitere Person sowie für junge Ehepaare, bei denen kein Ehepartner das vierzigste Lebensjahr überschritten hat, und für junge Familien im Sinne des § 40 Abs. 2 erhöht sich die Wohnflächengrenze um zehn Quadratmeter. Bei selbstgenutztem Wohneigentum können die Wohnflächengrenzen um bis zu 25 Prozent überschritten werden.

(3) Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen kann zugelassen werden,

1. bei Maßnahmen im Wohnungsbestand,
2. soweit die Mehrfläche zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnisse des künftigen Wohnungsinhabers erforderlich ist oder
3. wenn hierfür ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

(4) Die Obergrenzen für Wohnflächen können herabgesetzt, die förderfähigen Wohnflächen begrenzt und Raumhöchst- oder Raummindestgrößen bestimmt werden.

### § 31

#### Ökologische Bauweisen

Bei ökologischen Bauweisen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 9, die besonders wirksam zur Entlastung der Umwelt, zum Schutz der Gesundheit und zur rationellen Energieverwendung beitragen, kann eine zusätzliche Förderung für notwendige Mehrkosten gewährt werden.

### § 32

#### Barrierefreies und behindertengerechtes Bauen

Bei der Förderung sollen die Anforderungen des barrierefreien Bauens (§ 2 Abs. 1 Nr. 10) beachtet werden. Für auf spezifische Behinderungen ausgerichtete bauliche Maßnahmen kann eine zusätzliche Förderung für notwendige Mehrkosten gewährt werden.

## KAPITEL 2

### Mietwohnungen

### § 33

#### Förderzweck

Die Förderung von Mietwohnungen erfolgt zur Begründung von Belegungsrechten und zur Wohnkostenentlastung.

## § 34

**Belegungsrechte**

Die Begründung von Belegungsrechten soll erfolgen

1. für Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, Schwerbehinderte, Wohnungslose und sonstige hilfsbedürftige Personen oder
2. für Haushalte mit geringem Einkommen,

die nicht oder nicht ausreichend aus eigener Kraft zur Wohnraumversorgung in der Lage sind und die nach § 24 Abs. 2 festzulegenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

## § 35

**Wohnkostenentlastung**

(1) Die Wohnkostenentlastung soll gewährt werden, soweit und solange dies zur Vermeidung unangemessener Belastungen von Haushalten im Sinne des § 34 geboten ist; sie soll das Mietenniveau und das Einkommen des Mieters sowie deren Entwicklung berücksichtigen.

(2) Die Wohnkostenentlastung wird durch

1. Festlegung einer Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (höchstzulässige Miete) und Regelungen über deren Erhöhung sowie
2. durch Gewährung einer Zusatzförderung oder einer sonstigen Leistung

bestimmt. Die höchstzulässige Miete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten (Grundmiete). Bestimmungen über die höchstzulässige Miete dürfen nicht zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe abweichen.

(3) Das Einkommen und die Einkommensentwicklung der Mieter werden durch

1. die einkommensorientierte Förderung nach § 36,
2. andere Formen eines einkommensorientierten Einsatzes von Fördermitteln oder
3. andere Formen der Förderung, die mit einem Ausgleich von nicht gerechtfertigten Fördervorteilen (Förderausgleich) nach den §§ 59 bis 65 verbunden sind,

berücksichtigt. Dabei sollen die der Wohnkostenentlastung zugrundeliegenden Einkommensverhältnisse spätestens nach zwei Jahren überprüft werden.

## § 36

**Einkommensorientierte Förderung**

(1) Die einkommensorientierte Förderung wird durch eine Grund- und eine Zusatzförderung gewährt. Die Grundförderung wird zum Zwecke der Begründung von Belegungsrechten und der Festlegung von höchstzulässigen Mieten, die nicht wesentlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollen, gewährt. Die Zusatzförderung wird zum Zwecke einer einkommensorientierten Wohnkostenentlastung des jeweiligen Mieters und einer dement-

sprechenden Sicherstellung der durch die Förderzusage bestimmten Mietzahlung gewährt.

(2) Die zuständige Stelle ist während der Dauer der Zweckbestimmung zur Zahlung der jeweiligen Zusatzförderung verpflichtet. Die Höhe der jeweils auszahlenden Zusatzförderung wird von der zuständigen Stelle bestimmt; hierzu hat der Mieter die erforderlichen Nachweise zu erbringen. Empfänger der Zusatzförderung ist der Vermieter; die Auszahlung kann über den Mieter erfolgen. Erfolgt die Auszahlung über den Mieter, so ist dem Vermieter bei der Bestimmung nach Satz 2 nur die Tatsache der Förderung mitzuteilen. Erfolgt die Auszahlung an den Vermieter, geschieht dies mit schuldbefreiender Wirkung für den Mieter in Höhe des jeweils ausgezahlten Betrages.

(3) In der Förderzusage sind Bestimmungen zu treffen über

1. die Höhe der Grundförderung,
2. die höchstzulässigen Mieten und deren Erhöhung,
3. die Art und Dauer der Belegungsrechte der geförderten Wohnungen und die begünstigten Personengruppen,
4. die Höhe der Zusatzförderung und deren Anpassung unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Mieten und des Haushaltseinkommens des Mieters,
5. den Leistungszeitraum für die Zusatzförderung und
6. den Zeitraum für die Auszahlung der nach Absatz 2 Satz 2 zu bestimmenden Zusatzförderung und die Voraussetzungen für ihre Neufestsetzung innerhalb dieses Zeitraums in den Fällen, in denen sich die der Bestimmung nach Absatz 2 Satz 2 zugrundeliegende Sach- und Rechtslage nachträglich geändert hat.

(4) Die Zusatzförderung kann unabhängig davon gewährt werden, ob dem Mieter zugleich Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zustehen würden.

## § 37

**Datenschutz**

Fördermittel können auch einkommensorientiert eingesetzt werden, wenn der Vermieter aus an ihn geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieterhaushalts ziehen kann.

## § 38

**Anwendung auf Genossenschaftswohnungen und auf andere Gebrauchsüberlassungsverträge über Wohnraum**

Die für die Förderung von Mietwohnungen geltenden Vorschriften sind auch auf Wohnraum im Sinne des § 17 Abs. 4 anzuwenden. Sie gelten auch für die entgeltliche Überlassung von Wohnraum, die neben mietvertraglichen auch andere Verpflichtungen enthält.



## KAPITEL 3

**Selbstgenutztes Wohneigentum**

## § 39

**Eigenheimförderung**

(1) Die Fördermittel für selbstgenutztes Wohneigentum sollen Haushalten gewährt werden, die die Belastung durch die bauliche Maßnahme oder den Erwerb von Wohnraum nicht tragen können und die nach § 24 Abs. 2 festzulegenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

(2) Bei der Förderung ist die Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz zu berücksichtigen.

## § 40

**Besonderer Wohnbedarf**

(1) Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums hat bevorzugt für junge oder kinderreiche Familien und solche Haushalte zu erfolgen, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen oder aus sonstigen Gründen ein besonderer baulicher Bedarf besteht.

(2) Junge Familien sind solche, bei denen kein Elternteil das vierzigste Lebensjahr überschritten hat.

(3) Als kinderreich gelten Familien mit mindestens drei Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 des Einkommensteuergesetzes.

## § 41

**Eigentumsorientiertes genossenschaftliches Wohnen**

Fördermittel sollen auch für Wohnungsgenossenschaften, die nach dem 1. Januar 1995 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden sind, bereitgestellt werden, wenn deren Mitglieder einen angemessenen Anteil zur Finanzierung des ihnen zum Bewohnen überlassenen neugeschaffenen, modernisierten oder instandgesetzten Wohnraums durch die Übernahme weiterer Geschäftsanteile über die Pflichtanteile hinaus erbringen und eine Erwerbsoption im Sinne des Satzes 2 erhalten. Die Satzung muß den Genossenschaftsmitgliedern das unwiderufliche und vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an dem ihnen zum Bewohnen überlassenen Wohnraum für den Fall einräumen, daß die Mehrheit der in einem Gebäude wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat.

## KAPITEL 4

**Bundesmittel, Statistik**

## § 42

**Bereitstellung und Verteilung von Finanzhilfen**

(1) Der Bund gewährt den Ländern zur Förderung des Wohnungsbaus sowie der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum nach den Vorschriften des Teils 2 Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes auf Grund eines Gesetzes, das

der Zustimmung des Bundesrates bedarf, oder auf Grund des Bundeshaushaltsgesetzes durch Verwaltungsvereinbarung. Ab dem Haushaltsjahr 1999 werden Finanzhilfen in Höhe von 450 Millionen Deutsche Mark jährlich und darüber hinaus nach Maßgabe des jeweiligen Bundeshaushaltsgesetzes gewährt.

(2) Die Verwaltungsvereinbarung regelt Einzelheiten über die Gewährung der Finanzhilfen. Sie trifft insbesondere Bestimmungen über

1. die Arten der zu fördernden Investitionen,
2. die Art, Höhe und Dauer der Finanzhilfen,
3. die Bereitstellung angemessener eigener Mittel der Länder,
4. die Verteilung der Finanzhilfen auf die betroffenen Länder sowie
5. die Bewirtschaftung und Abrechnung der Finanzhilfen sowie die Zins- und Tilgungsbedingungen der als Darlehen gewährten Finanzhilfen.

Über die Arten der zu fördernden Investitionen nach Satz 2 Nr. 1 können in der Verwaltungsvereinbarung Bestimmungen in einem Umfang getroffen werden, in dem dies zur Erreichung des Förderziels im Sinne des Artikels 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes geboten ist. Dies gilt insbesondere für regionale und Wohnungswirtschaftliche Schwerpunktsetzungen sowie für die Verwendung von Finanzhilfen zusammen mit einem angemessenem Landesanteil für die Durchführung von anerkannten kommunalen Förderkonzepten. Bei Bestimmungen nach Satz 2 Nr. 3 können Landesmittel, die für die Begründung oder Verlängerung von Belegungsrechten im Wohnungsbestand eingesetzt werden, angerechnet werden.

## § 43

**Berichterstattung**

Die Länder unterrichten das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau über

1. die Zahl der geförderten Wohnungen nach Art der Förderung, Rechtsform der Nutzung und nach Größe des Gebäudes (unterschieden nach Gebäuden mit einer Wohnung, zwei Wohnungen sowie drei oder mehr Wohnungen) und die Zahl der geförderten sonstigen Wohneinheiten und Wohnheimplätze für jedes Quartal sowie
2. die Zahl der Mietwohnungen, für die im zurückliegenden Kalenderjahr die Belegungsrechte beendet worden sind, jeweils nach Jahresende.

## § 44

**Verzinsung und Tilgung**

Die als Darlehen bereitgestellten Bundesmittel und Finanzhilfen sind vom Rechnungsjahr 1965 an mindestens so zu verzinsen und zu tilgen, daß die Zins- und Tilgungsbeträge demjenigen Anteil der im Land auf gekommenen Zins- und Tilgungsbeträge einschließlich außerplanmäßiger Tilgungen entsprechen, der sich jeweils nach dem Verhältnis der am Ende des Kalenderjahres insgesamt als Darlehen gewährten Bundesmittel und Finanzhilfen zu den übrigen öffentlichen Mitteln des Landes errechnet; die

Tilgung der Bundesmittel und Finanzhilfen muß mindestens 1 Prozent betragen. Die Verpflichtung des Landes zur vollständigen Tilgung der als Darlehen gewährten Bundesmittel und Finanzhilfen bleibt im übrigen unberührt. Von Satz 1 abweichende Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern sind zulässig.

#### § 45

##### Rückflüsse an den Bund

(1) Die Rückflüsse (Rückzahlung der Darlehenssumme im Ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) aus den Darlehen, die der Bund zur Förderung des Wohnungsbaus den Ländern oder sonstigen Darlehensnehmern gewährt hat und künftig gewährt, sind laufend zur Förderung von Maßnahmen zugunsten der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für die Rückflüsse aus den Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungsmitteln des Reiches und des ehemaligen Landes Preußen einschließlich des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds gewährt worden sind, sowie für die Rückflüsse aus den durch die Vergabe dieser Mittel begründeten Vermögenswerten.

(3) Absatz 1 gilt entsprechend für die dem Bund zufließenden Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus Kapitalbeteiligungen des Bundes, des Reiches oder des ehemaligen Landes Preußen an Organen der staatlichen Wohnungspolitik, Wohnungsunternehmen und anderen Unternehmen, die nach ihrer Satzung die Aufgabe haben, den Wohnungsbau zu fördern.

(4) § 1 Abs. 7 bis 10 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 1926 (RGBl. I S. 251), geändert durch Gesetz vom 22. März 1930 (RGBl. I S. 91), bleibt unberührt.

(5) Absatz 1 gilt nicht für die Rückflüsse aus den Darlehen, die aus dem Ausgleichsfonds und den Soforthilfefonds (§§ 5 und 354 des Lastenausgleichsgesetzes) sowie aus den Zinsen und Tilgungsbeträgen der Umstellungsgrundschulden für den Wohnungsbau gewährt worden sind oder gewährt werden.

#### § 46

##### Maßnahmen zur Baukostensenkung

Zum Zwecke der Senkung der Baukosten und Rationalisierung der Bauvorgänge unter Berücksichtigung des ökologisch orientierten Bauens und des gesunden Wohnens fördert der Bund die Bauforschung sowie die Schaffung von Grundlagen für die Vorbereitung und Überprüfung von technischen Bau- und Planungsnormen im Wohnungsbau.

#### § 47

##### Förderstatistik

(1) Zur Darstellung des Umfangs, der Struktur und der Entwicklung der sozialen Wohnraumförderung

wird jährlich eine Statistik der Förderzusagen als Bundesstatistik durchgeführt.

(2) Erhebungseinheiten sind die Fördergegenstände der sozialen Wohnraumförderung nach § 21 Abs. 1.

(3) Erhebungsmerkmale des Wohnungsbaus sind:

1. Lage des Förderobjekts nach Gemeinde;
2. Förderempfänger nach privaten Haushalten, Wohnungsunternehmen und Sonstigen;
3. Gebäude nach Zahl der Wohnungen, Wohnheim;
4. geförderte Wohnungen, Dauer der Belegungsrechte von Mietwohnungen, Wohnfläche, Eigentumswohnungen, Rechtsform der Nutzung sowie geförderte Wohnheimplätze; barrierefreie Wohnungen;
5. Gesamtkosten des Förderobjekts und ihre Zusammensetzung (nur im voll geförderten reinen Wohnungsbau), für Eigentumswohnungen und für den Erwerb vom Bauträger nur Gesamtkosten;
6. Art und Umfang der Finanzierung nach Mitteln aus öffentlichen Haushalten, Kapitalmarktmitteln und sonstigen Mitteln nach Herkunft; objektbezogene Aufwendungshilfen aus öffentlichen Haushalten nach Arten;
7. monatliche durchschnittliche Grundmiete je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime).

(4) Erhebungsmerkmale der Modernisierung und Instandsetzung, der Begründung von Belegungsrechten aus dem Wohnungsbestand und des Erwerbs vorhandenen Wohnraums sind:

1. geförderte Wohnungen, Dauer der Belegungsrechte von Mietwohnungen, Wohnfläche,
2. Gesamtkosten der geförderten Maßnahme,
3. Umfang der Fördermittel,
4. monatliche durchschnittliche Grundmiete je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime).

(5) Hilfsmerkmale der Erhebung sind:

1. Bezeichnung und Anschrift der für die Förderung zuständigen Stelle sowie
2. Datum und Aktenzeichen der Förderzusage.

(6) Für die Statistik der Förderzusagen in der sozialen Wohnraumförderung besteht Auskunftspflicht. Auskunftspflichtig sind die für die Förderzusagen zuständigen Stellen. Die Angaben sind für das vergangene Kalenderjahr bis zum 10. März des folgenden Jahres mitzuteilen.

#### KAPITEL 5

##### Einkommensermittlung

#### § 48

##### Gesamteinkommen, Haushaltsangehörige

(1) Bei der Einkommensermittlung ist das Gesamteinkommen des Haushalts maßgebend.

(2) Gesamteinkommen ist der Gesamtbetrag der Jahreseinkommen der in den Haushalt aufgenommenen Angehörigen sowie der Personen, die nach § 54 Abs. 4 Nr. 1 bei der Erteilung des Wohnberechtigungsscheins berücksichtigt werden, abzüglich der Abzugsbeträge nach § 52. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

(3) Zum Haushalt rechnen auch die Angehörigen, die alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens, insbesondere zur Zusammenführung der Familie, in den Haushalt aufgenommen werden sollen.

(4) Als Angehörige gelten

1. die die Förderung beantragende Person,
2. der Ehegatte,
3. Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie,
4. Verschwägerte in gerader Linie sowie Verschwägerte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie,
5. Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und
6. Pflegeeltern.

#### § 49

##### Begriff des Jahreseinkommens

(1) Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist, vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 sowie des § 50, die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(2) Zum Jahreseinkommen gehören

1. der nach § 19 Abs. 2 und § 22 Nr. 4 Satz 4 Buchstabe b des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen,
2. die nach § 3 b des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit,
3. der nach § 40 a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn,
4. der nach § 20 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag (Sparer-Freibetrag),
5. die den Ertragsanteil nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes übersteigenden Teile von Leibrenten,
6. die Ansparabschreibungen sowie die auf Sonderabschreibungen und erhöhte Absetzungen entfallenden Beträge, soweit sie die höchstmöglichen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des Einkommensteuergesetzes übersteigen,
7. einkommensabhängige Rentenleistungen nach dem Bundesversorgungsgesetz und nach den Gesetzen, die auf das Bundesversorgungsgesetz verweisen,
8. Entgeltsatzleistungen und ausländische Einkünfte nach § 32 b Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes,

9. die Hälfte der als Zuschüsse erbrachten Berufsausbildungsbeihilfen nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch, die Hälfte der als Zuschüsse erbrachten

- a) Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz,
- b) Beiträge zur Deckung des Unterhaltsbedarfs nach dem Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz,
- c) Leistungen der Begabtenförderungswerke

und die als Zuschuß gewährte Graduiertenförderung,

10. die nach § 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes dem Empfänger nicht zuzurechnenden Bezüge, die ihm zur Erfüllung einer gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen gewährt werden, und die Leistungen nach dem Unterhaltsvorschußgesetz sowie

11. Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach den Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes, des Asylbewerberleistungsgesetzes und des Bundesversorgungsgesetzes, soweit diese die bei ihrer Berechnung berücksichtigten Kosten für den Wohnraum übersteigen.

(3) Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von steuerfreien Einnahmen nach Absatz 2 dürfen in nachgewiesener Höhe wie Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden.

#### § 50

##### Pauschaler Abzug

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach § 49 ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10 Prozent für die Entrichtung von

1. Steuern vom Einkommen,
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Krankenversicherung und
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

vorgenommen.

(2) Laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Krankenversicherungen oder ähnlichen Einrichtungen stehen den Pflichtbeiträgen nach Absatz 1 Nr. 2 gleich, wenn sie deren Zweckbestimmung entsprechen.

(3) Nicht nur geringfügige laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen stehen den Pflichtbeiträgen nach Absatz 1 Nr. 3 gleich, wenn sie deren Zweckbestimmung entsprechen. Dies gilt nicht, wenn eine beitragsfreie Alterssicherung oder eine Alterssicherung besteht, für die Beiträge von einem Dritten entrichtet werden.

(4) Es wird ein Betrag in Höhe von 6 Prozent abgezogen, wenn keine Steuern und Beiträge im Sinne der Absätze 1 bis 3 entrichtet werden.

#### § 51

##### **Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens**

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu ist von dem Einkommen auszugehen, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

(2) Kann die Höhe des zu erwartenden Einkommens nicht nach Absatz 1 ermittelt werden, so ist grundsätzlich das Einkommen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung zugrunde zu legen.

(3) Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, können bei Anwendung des Absatzes 1 Satz 2 und des Absatzes 2 die Einkünfte zugrunde gelegt werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben.

(4) Einkommen, das in einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum einmalig anfällt, aber einem anderen Zeitraum zuzurechnen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des anderen Zeitraums angefallen.

#### § 52

##### **Abzugsbeträge**

(1) Die Länder können festlegen, daß bei der Ermittlung des Gesamteinkommens bestimmte Abzugsbeträge für besondere Belastungen abzusetzen sind.

(2) Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer Unterhaltsvereinbarung, einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt.

#### KAPITEL 6

##### **Sicherung von Belegungsrechten und höchstzulässigen Mieten**

#### § 53

##### **Anwendungsbereich, Datenerhebung**

(1) Auf die in einer Förderzusage bestimmten Belegungsrechte und höchstzulässigen Mieten nach den §§ 34 und 35 sind Absatz 2 sowie die §§ 54 und 55 anzuwenden, soweit die Förderzusage nichts anderes bestimmt. Eine andere Bestimmung in der Förderzusage kann sich nur aus dem Förderzweck unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse ergeben.

(2) Die zuständige Stelle kann über den geförderten und den sonst belegungsgebundenen Wohnraum, seine Nutzung, die jeweiligen Wohnungsinhaber und Verfügungsberechtigten sowie über die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten Daten erheben, speichern, verändern und nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmungen des Wohnraums nach Teil 2 oder nach der Förderzusage erforderlich ist. Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Wohnungsuchenden zu erteilen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmungen erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen.

#### § 54

##### **Gegenstände, Arten und Sicherung der Belegungsrechte**

(1) Belegungsrechte können an dem geförderten Wohnraum, an diesem und an anderem Wohnraum, nur an anderem Wohnraum oder durch Verlängerung vorhandener Belegungsrechte begründet werden. Von der Begründung von Belegungsrechten kann bei der Förderung von Modernisierungen und Instandsetzungen abgesehen werden, wenn in dem Gebiet genügend Wohnraum, zum Beispiel auf Grund von Belegungsrechten nach § 12 Abs. 2 des Altschuldenhilfe-Gesetzes, belegungsgebunden ist und der Verzicht auf die Begründung von Belegungsrechten unter Berücksichtigung des Förderaufwandes nicht zu unververtretbaren wirtschaftlichen Vorteilen des Verfügungsberechtigten des Wohnraums führt.

(2) Belegungsrechte können in der Förderzusage als zeitlich begrenzte Besetzungsrechte, Benennungsrechte und sonstige Belegungsrechte begründet werden. Ein Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, nur einen Wohnungsuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte bestimmten belegungsgebundenen Wohnraum zu überlassen hat. Ein Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung eines bestimmten belegungsgebundenen Wohnraums mindestens drei Wohnungsuchende zur Auswahl zu benennen. Ein sonstiges Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, vom Verfügungsberechtigten zu fordern, einen bestimmten belegungsgebundenen Wohnraum nur einem Wohnungsuchenden zu überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung der zuständigen Stelle ergibt (Wohnberechtigungsschein).

(3) Die zuständige Stelle hat einen Wohnberechtigungsschein zu erteilen, wenn die Einkommensgrenzen nach § 24 Abs. 2 eingehalten werden. In dem Wohnberechtigungsschein ist die für die Wohnberechtigten angemessene Wohnungsgröße anzugeben; sie kann der Raumzahl oder der Wohnfläche nach bestimmt werden. Die Wohnungsgröße ist in der Regel angemessen, wenn sie es ermöglicht, daß auf jeden Haushaltsangehörigen ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt; darüber hinaus sind auch

besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse des Wohnberechtigten und seiner Haushaltsangehörigen sowie der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf zu berücksichtigen.

(4) Die zuständige Stelle kann einen Wohnberechtigungsschein erteilen, wenn

1. die Versagung für den Wohnungsuchenden eine besondere Härte bedeuten würde; hierbei können auch Personen berücksichtigt werden, die mit dem Antragsteller in einer auf Dauer angelegten Gemeinschaft leben, ohne Angehörige im Sinne des § 48 Abs. 4 zu sein; eine Person, die Partner in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft ist, ist zu berücksichtigen, wenn zum Haushalt der Lebensgemeinschaft mindestens ein Kind gehört, das ganz oder teilweise dem Sorgerecht eines der beiden Partner untersteht;
2. der Wohnungsuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für ihn angemessene Wohnungsgröße übersteigt.

(5) Der Verfügungsberechtigte darf den Wohnraum nur einem Wohnberechtigten zum Gebrauch überlassen, der zu den in der Förderzusage bestimmten oder bei fehlender Bestimmung zu den in § 34 genannten Haushalten gehört und für den die Wohnungsgröße im Sinne des § 30 angemessen ist. Dem Verfügungsberechtigten ist die jeweilige Wohnberechtigung nach Maßgabe der Absätze 1 bis 4 durch amtlichen Nachweis zu belegen.

(6) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten von den Belegungsrechten freistellen, wenn nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse nicht entgegensteht oder wenn an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere zur Schaffung und Erhaltung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur, oder ein überwiegendes privates Interesse besteht. Die Freistellung ist unter der Bedingung zu erteilen, daß der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle

1. das Besetzungsrecht für eine andere, nicht belegungsgebundene Wohnung für die Dauer der Freistellung vertraglich einräumt oder
2. einen Ausgleichsbetrag in angemessener Höhe zahlt.

Ist in Fällen des Satzes 2 Nr. 1 die andere Wohnung nicht der Wohnung gleichwertig, die der Freistellung unterliegt, ist ein entsprechender Ausgleichsbetrag zu zahlen. Von einem Ausgleichsbetrag kann abgesehen werden, wenn die Freistellung für den Verfügungsberechtigten keinen wirtschaftlichen Vorteil hat oder wenn sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird.

(7) Der Verfügungsberechtigte darf ihm gehörenden belegungsgebundenen Wohnraum nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle

1. selbst nutzen oder leerstehen lassen oder
2. anderen als Wohnzwecken zuführen oder entsprechend baulich verändern.

## § 55

### Sicherung der höchstzulässigen Miete

(1) Der Verfügungsberechtigte darf den belegungsgebundenen Wohnraum nicht gegen eine höhere als die in der Förderzusage bestimmte Miete zum Gebrauch überlassen. Neben der höchstzulässigen Miete dürfen nur Betriebskosten umgelegt werden. Einmalige oder sonstige Nebenleistungen dürfen nicht angenommen werden, wenn und soweit die Bestimmungen der Förderzusage entgegenstehen.

(2) Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmung der Förderzusage über die höchstzulässige Miete berufen; hierzu hat ihm der Verfügungsberechtigte die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Eine zwischen den Parteien des Mietvertrages getroffene Vereinbarung ist unwirksam, soweit die vereinbarte Miete gegen die Bestimmungen des Absatzes 1 oder der Förderzusage über die höchstzulässige Miete verstößt.

## § 56

### Kooperationsvertrag

(1) Außerhalb von Förderzusagen nach den §§ 21 und 33 bis 36 können von Bund, Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden mit Verfügungsberechtigten von Wohnraum Vereinbarungen über Belegungsrechte getroffen werden (Kooperationsverträge). In Kooperationsverträgen können auch höchstzulässige Mieten vereinbart werden. Auf Vereinbarungen in Kooperationsverträgen sind § 53 Abs. 2 und die §§ 54, 55 und 58 entsprechend anzuwenden, soweit nichts anderes vereinbart ist. Im Rahmen der Vereinbarungen soll auf ausgewogene Bewohnerstrukturen geachtet werden.

(2) Im Kooperationsvertrag kann auch vereinbart werden, daß Belegungsrechte oder höchstzulässige Mieten in bezug auf Wohnraum oder auf Wohnraum bestimmter Art auf Antrag des Verfügungsberechtigten durch die zuständige Stelle aufgehoben oder geändert werden können, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Vermietbarkeit dieser gebundenen Wohnräume während des Bindungszeitraums sonst nicht gesichert wäre.

## § 57

### Geldleistung bei Gesetzesverstößen

Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften des § 54 Abs. 5 und 7 sowie des § 55 Abs. 1 verstößt, kann die zuständige Stelle durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu monatlich 10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche des belegungsgebundenen Wohnraums, auf den sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert des Wohnraums und die Schwere des Verstoßes maßgebend.

## § 58

**Verwaltungszwang**

Die zuständige Stelle kann Bestimmungen der Förderzusage über Belegungsrechte und höchstzulässige Mieten nach den allgemeinen Vorschriften im Wege des Verwaltungszwangs vollziehen.

## KAPITEL 7

**Förderausgleich**

## § 59

**Voraussetzungen des Förderausgleichs**

(1) Der Inhaber einer nach § 20 geförderten Wohnung ist zur Zahlung eines Förderausgleichs verpflichtet, wenn

1. das aus seinem und dem Einkommen der zu berücksichtigenden Personen nach § 61 Abs. 1 Satz 3 sich ergebende Gesamteinkommen die nach landesrechtlichen Vorschriften festgelegte Einkommensgrenze um mehr als 10 Prozent übersteigt und
2. die höchstzulässige Miete nach § 35 Abs. 2 einen nicht nur unerheblichen Mietvorteil gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellt.

Mehrere Inhaber einer Wohnung haften als Gesamtschuldner. Eine Verpflichtung zur Zahlung des Förderausgleichs besteht nicht, wenn die Förderung sich nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 2 am Einkommen orientiert.

(2) Die Länder legen die Gemeinden und die Arten der geförderten Wohnungen durch landesrechtliche Vorschriften fest, bei denen eine Verpflichtung zur Zahlung eines Förderausgleichs nicht besteht, weil

1. die höchstzulässigen Mieten der geförderten Mietwohnungen die ortsüblichen Mieten vergleichbarer nicht geförderter Mietwohnungen zu Beginn oder im Verlauf der Förderung nur unerheblich unterschreiten oder
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Förderausgleichs in einem unangemessenen Verhältnis zu den erwarteten Einnahmen stehen würde.

(3) Ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer geförderten Wohnung untervermietet, so gilt auch der untervermietete Teil als selbständige Wohnung. Ist die Hälfte oder weniger als die Hälfte der Wohnfläche einer Wohnung untervermietet, so bilden der untervermietete und der nicht untervermietete Teil zusammen eine Wohnung; die Benutzer des untervermieteten Teils gelten nicht als Wohnungsinhaber, es sei denn, es handelt sich um Familienangehörige. Vermietet der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm selbst genutzten Wohnung, so gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Eine Verpflichtung zur Zahlung eines Förderausgleichs besteht nicht, wenn

1. es sich bei der Wohnung um selbstgenutztes Wohneigentum im Sinne von § 17 Abs. 2 handelt,
2. ein Wohnungsinhaber Wohngeld erhält,

## 3. ein Wohnungsinhaber

- a) laufende Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz,
- b) ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27 a des Bundesversorgungsgesetzes oder
- c) Arbeitslosenhilfe nach § 190 des Dritten Buches Sozialgesetzbuch

erhält und daneben keine weiteren Einkünfte erzielt werden, bei deren Berücksichtigung eine Ausgleichszahlung zu leisten wäre oder

## 4. eine Freistellung

- a) für die Gemeinde, in der die Wohnung liegt, oder
- b) für eine Wohnung unter der Auflage einer höheren Verzinsung oder einer sonstigen laufenden Zahlung erfolgt ist.

(5) Von der Erhebung eines Förderausgleichs kann für einzelne Wohnungen oder für Wohnungen bestimmter Art ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn

1. dies zur Schaffung oder Erhaltung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur notwendig ist oder
2. Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Vermietbarkeit dieser Wohnungen während des Leistungszeitraums sonst nicht gesichert wäre.

## § 60

**Höhe des Förderausgleichs**

(1) Der Förderausgleich wird auf einen monatlichen Betrag je Quadratmeter Wohnfläche festgesetzt.

(2) Die Höhe des nach dem Gesamteinkommen zu staffelnden Förderausgleichs bestimmt sich nach Maßgabe der Absätze 3 und 4 nach landesrechtlichen Vorschriften.

(3) Der Förderausgleich ist so festzusetzen, daß dem Mieter aus der höchstzulässigen Miete im Vergleich zu der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung seines Haushaltseinkommens und seiner Haushaltsgröße keine unangemessenen Mietvorteile verbleiben. Der Förderausgleich darf den Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Miete und der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreiten.

(4) Zur Bestimmung des Förderausgleichs nach Absatz 3 können die Länder durch landesrechtliche Vorschriften als Höchstbeträge

1. den Mittelwert der in einem Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder
2. die nach statistischen Erhebungen und deren Fortschreibung oder sonstigen Erkenntnismitteln erfahrungsgemäß zu erzielenden Entgelte für Wohnraum nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage nach Gemeinden oder Gemeindegrößenklassen

festlegen.

## § 61

**Einkommen, Einkommensgrenze**

(1) Die Einkommensgrenze bestimmt sich nach landesrechtlichen Vorschriften. Die Einkommensermittlung erfolgt nach den Vorschriften der §§ 48 bis 52. Alle Personen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen, sind zu berücksichtigen, soweit sich nicht aus § 59 Abs. 3 etwas anderes ergibt.

(2) Maßgebend für die Einkommensermittlung sind die Verhältnisse neun Monate vor Beginn des Leistungszeitraums (§ 62 Abs. 1), wenn die Länder nichts anderes bestimmen. Abweichend hiervon ist in den Fällen des § 64 Abs. 2 der Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.

## § 62

**Beginn des Förderausgleichs, Leistungszeitraum**

(1) Der Förderausgleich wird jeweils für einen Leistungszeitraum festgesetzt.

(2) Die Länder legen die Leistungszeiträume nach Jahrgangsgruppen der geförderten Wohnungen durch landesrechtliche Vorschriften fest. Die Dauer der jeweiligen Leistungszeiträume soll zwei Jahre nicht übersteigen.

## § 63

**Einkommensnachweis, Auskünfte**

(1) Jeder Wohnungsinhaber hat auf Aufforderung der zuständigen Stelle sein Einkommen oder das Vorliegen der Voraussetzungen des § 59 Abs. 4 nachzuweisen, soweit diese Angaben bei der Ermittlung des Einkommens und der Einkommensgrenze zu berücksichtigen sind (§ 61 Abs. 1 Satz 1 und 2). Er hat zudem die Personen zu benennen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen, und ihr Einkommen oder das Vorliegen der Voraussetzungen des § 59 Abs. 4 nachzuweisen, soweit diese Angaben bei der Ermittlung des Einkommens und der Einkommensgrenze zu berücksichtigen sind (§ 61 Abs. 1 Satz 3). Ihm ist hierfür eine angemessene Frist einzuräumen. Verweigert eine für die Einkommensermittlung heranzuziehende Person gegenüber dem Wohnungsinhaber Angaben über ihr Einkommen, ist sie verpflichtet, die erforderlichen Angaben gegenüber der zuständigen Stelle zu machen und nachzuweisen; Satz 3 gilt entsprechend.

(2) Versäumt der Wohnungsinhaber oder die zur Angabe des Einkommens verpflichtete Person die Frist nach Absatz 1 Satz 3 und 4, wird vermutet, daß die Voraussetzungen nach § 59 Abs. 4 nicht vorliegen und die Einkommensgrenze um den nach landesrechtlichen Vorschriften festgelegten höchstmöglichen Betrag überschritten wird. Wird die Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 nachträglich erfüllt, ist vom ersten Tag des nächsten Kalendermonats an nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Überprüfung der Einkommensverhältnisse ergibt; in den Fällen des § 59 Abs. 4 entfällt die Leistungspflicht ab Beginn des Leistungszeitraums.

(3) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensver-

hältnisse zu erteilen, soweit dies für die Festsetzung des Förderausgleichs erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen.

## § 64

**Wegfall und Minderung des Förderausgleichs**

(1) Die Verpflichtung zur Zahlung eines Förderausgleichs erlischt, sobald die Wohnung

1. nicht mehr den Bindungen nach § 54 Abs. 5 bis 7 unterliegt oder
2. von keinem der Wohnungsinhaber mehr benutzt wird.

(2) Die Zahlungspflicht ist auf Antrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Antrag folgenden Kalendermonats an auf den Betrag herabzusetzen, der den Verhältnissen im Zeitpunkt des Antrags entspricht, wenn dieser Betrag niedriger ist, weil

1. das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 10 Prozent überschreitet,
2. das Gesamteinkommen sich um mehr als 15 Prozent verringert hat,
3. die Zahl der Personen, die nicht nur vorübergehend zum Haushalt gehören, sich erhöht hat oder
4. die geschuldete Miete ohne Betriebskosten sich um mehr als 15 Prozent erhöht hat.

Die Herabsetzung kann in geeigneten Fällen auch rückwirkend erfolgen; sie soll rückwirkend erfolgen, wenn das die Herabsetzung begründende Ereignis durch amtliche Bescheinigung nachgewiesen wird und diese Bescheinigung erst zu einem späteren Zeitpunkt beigebracht werden kann.

## § 65

**Zweckbestimmung des Förderausgleichs**

Das Aufkommen aus dem Förderausgleich ist laufend für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung nach § 21 Abs. 1 zu verwenden.

## TEIL 3

**Wohnungsfürsorge**

## § 66

**Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln**

(1) Wohnungsfürsorgemittel, die für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnlicher Personengruppen aus öffentlichen Haushalten unmittelbar oder mittelbar zur Verfügung gestellt werden, können zur Begründung von Belegungsrechten und zur Wohnkostenentlastung sowie zur Bildung von Wohneigentum nach näherer Bestimmung durch den für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln zuständigen Darlehens- oder Zuschußgebers vergeben werden. Sie können zur Begründung von Belegungsrechten und zur Wohnkostenentlastung auch in entsprechender Anwendung des § 20 Abs. 2, § 35 Abs. 2 und 3 sowie der §§ 36 und 37 mit der Maßgabe vergeben werden, daß die in diesen Vorschriften geregelten Berechtigungen und Verpflichtungen der Länder und der zuständigen Stellen von dem für die Ver-

gabe von Wohnungsfürsorgemitteln zuständigen Darlehens- oder Zuschußgeber wahrgenommen werden, sofern dieser nicht eine andere Stelle bestimmt.

(2) Auf die nach Absatz 1 Satz 2 geförderten Wohnungen sind die §§ 59 bis 65 mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

1. Maßgeblich sind die Vorschriften des Landes, in dem der nach Absatz 1 geförderte Wohnraum liegt.
2. Die eingezogenen Ausgleichszahlungen stehen dem Darlehens- oder Zuschußgeber zu; sie sind zur Förderung von Wohnraum nach Absatz 1 zu verwenden, soweit hierfür ein Bedarf besteht. Sind für die nach Absatz 1 geförderten Wohnungen auch Mittel nach Teil 2 eingesetzt worden, sind die Ausgleichszahlungen im Verhältnis der eingesetzten Mittel aufzuteilen.

#### TEIL 4

### Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum

#### § 67

#### Sicherung von Wohnraum

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf. Als Aufgabe des Wohnzwecks im Sinne des Satzes 1 ist es auch anzusehen, wenn Wohnraum zum Zweck einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet werden soll. Einer Genehmigung bedarf es nicht für

1. die Umwandlung eines Wohnraums in einen Nebenraum, insbesondere einen Baderaum, und
2. die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.

(2) Die Genehmigung kann auch befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Ist die Wirksamkeit der Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln.

(3) § 54 Abs. 7 sowie § 12 des Wohnungsbindungsgesetzes bleiben unberührt.

#### TEIL 5

### Bußgeldvorschriften

#### § 68

#### Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 54 Abs. 5 Satz 1 Wohnraum zum Gebrauch überläßt,

2. ohne Genehmigung nach § 54 Abs. 7 Nr. 1 Wohnraum selbst nutzt oder leerstehen läßt,

3. ohne Genehmigung nach § 54 Abs. 7 Nr. 2 Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführt oder baulich verändert,

4. entgegen § 55 Abs. 1 Satz 1 Wohnraum zum Gebrauch überläßt,

5. entgegen § 55 Abs. 1 Satz 2 Kosten umlegt oder entgegen § 55 Abs. 1 Satz 3 einmalige oder sonstige Nebenleistungen annimmt oder

6. einer Rechtsverordnung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 oder einer vollziehbaren Anordnung auf Grund einer solchen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Deutsche Mark geahndet werden.

#### TEIL 6

### Überleitungsvorschriften

#### § 69

#### Überleitungsvorschriften zum Zweiten Wohnungsbaugesetz und zum Wohnungsbaugesetz für das Saarland

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden auf Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung Anwendung, für die Fördermittel nach dem 31. Dezember 1998 bewilligt werden. Dies gilt nicht, wenn

1. die Fördermittel vor dem 1. Januar 1999 beantragt und bis zum 31. Dezember 1999 auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland zugesagt oder bewilligt werden oder
2. die Förderung bis zum 31. Dezember 1999 auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland zugesagt oder bewilligt wird und aus Fördermitteln erfolgt, die bis einschließlich dem Haushaltsjahr 1998 bereitgestellt worden sind.

Im Falle des Satzes 2 sind die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland sowie ab dem 1. Januar 1999 die §§ 44 und 45 anzuwenden.

(2) Für die Abwicklung der bis zum 31. Dezember 1998 gewährten Bundesmittel und Finanzhilfen gelten die §§ 44 und 45 anstelle des § 19 Abs. 3 und des § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder des § 12 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland.



**Artikel 2**  
**Gesetz zur Anpassung des Rechts**  
**der geförderten Sozialmietwohnungen**  
**an das Wohnungsgesetzbuch**  
**(Wohnungsrechtsanpassungsgesetz – WohnAnpG)**

**§ 1**

**Anwendungsbereich**

(1) Dieses Gesetz gilt für Miet- und Genossenschaftswohnungen,

1. für die öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bis zum 31. Dezember 1998 bewilligt worden sind;
2. für die öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden sind;
3. für deren Bau ein Darlehen oder ein Zuschuß aus Wohnungsfürsorgemitteln nach § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bis zum 31. Dezember 1998 gewährt worden ist;
4. für die Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bis zum 31. Dezember 1998 bewilligt worden sind;
5. die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau gefördert worden sind;
6. die nach dem Wohnungsbaugesetz für das Saarland bis zum 31. Dezember 1998 gefördert worden sind und bei denen der Vermieter sich verpflichtet hat, keine höhere Miete als die Kostenmiete zu vereinbaren.

(2) Auf Einliegerwohnungen in geförderten Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen sind die §§ 2 bis 4 anzuwenden, soweit diese Wohnungen den Regelungen der Kostenmiete unterfallen.

(3) Dieses Gesetz ist auch auf Wohnungen im Sinne des § 69 Abs. 1 Satz 2 des Wohnungsgesetzbuchs anzuwenden.

(4) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nur anzuwenden, soweit die in den Absätzen 1 bis 3 bezeichneten Wohnungen noch als öffentlich gefördert gelten oder der durch die Förderung geschaffenen Belegungsbindung unterliegen.

**§ 2**

**Miete**

(1) Die Miete, die im Dezember 1998 vom Mieter einer nach § 1 bezeichneten Wohnung als Kostenmiete nach den §§ 72, 87 a und 88 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie den §§ 8 bis 8 b des Wohnungsbindungsgesetzes einschließlich Umlageausfallwagnis, Zuschlägen und Vergütungen nach den §§ 25 a, 26 und 27 der Neubaumietenverordnung 1970, aber abzüglich der Umlagen nach § 20 der Neubaumietenverordnung 1970 geschuldet wird, gilt als zum 1. Januar 1999 vertraglich vereinbarte Miete. Als Kostenmiete nach Satz 1 gilt die vom Vermieter zuletzt geforderte und vom Mieter widerspruchsflos gezahlte Miete.

(2) Die nach dem jeweiligen Mietvertrag geschuldeten Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung dürfen auch weiterhin umgelegt, und es dürfen hierfür Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangt werden. Ab 1. Januar 1999 ist hierauf § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe anzuwenden.

(3) Bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des § 1 Abs. 3 bildet die nach dem 31. Dezember 1998 erstmalig festgesetzte Miete zugleich die Ausgangsmiete nach Absatz 1.

(4) Soweit in bestehenden Mietverträgen und Fördervereinbarungen Regelungen über die Kostenmiete enthalten sind, werden sie durch die Vorschriften dieses Gesetzes ersetzt. Eine zwischen den Parteien des Mietvertrages getroffene Vereinbarung ist unwirksam, soweit die vereinbarte Miete gegen die Absätze 1, 2, § 3 oder § 4 verstößt.

(5) Die Vorschriften der §§ 72, 87 a Abs. 1 bis 3 und des § 88 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des § 29 Abs. 2 und des § 51 c des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland sowie der §§ 8 bis 8 b, 10, 11 und 18 f des Wohnungsbindungsgesetzes über die Kostenmiete sind auf die in § 1 bezeichneten Wohnungen ab dem 1. Januar 1999 nicht mehr anzuwenden.

**§ 3**

**Mieterhöhungen**

(1) Mieterhöhungen für die in § 1 bezeichneten Wohnungen erfolgen ab dem 1. Januar 1999 vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe.

(2) Bis zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ im Sinne der §§ 13 bis 17 des Wohnungsbindungsgesetzes, des Besetzungsrechts im Sinne des § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder der Zweckbestimmung im Sinne des § 88 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sind die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

1. Anstelle der §§ 2, 10 Abs. 2 und des § 10 a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe kann der Vermieter eine Erhöhung der in § 2 bezeichneten Miete um höchstens 5 Prozent in drei Jahren verlangen; auf das Verfahren der Mieterhöhung sind die Vorschriften des § 3 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe entsprechend anzuwenden.
2. § 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe ist bei einer Mieterhöhung auf Grund einer höheren Verzinsung nach den §§ 18 a bis 18 e des Wohnungsbindungsgesetzes oder einer Herabsetzung der Zins- und Tilgungshilfen oder der Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach § 42 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes entsprechend anzuwenden. Entsprechendes gilt bei einer Erhöhung des Erbpachtzinses.
3. Eine Modernisierung darf nach § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nur berücksichtigt werden, wenn die zuständige Stelle ihr zugestimmt hat.

4. Hat der Vermieter in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen, auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet oder sind diese nicht oder in geringerer Höhe anerkannt worden, bleibt § 8 b des Wohnungsbindungsgesetzes bis zum 31. Dezember 2003 entsprechend anwendbar.

(3) Der Vermieter darf die Wohnung nicht gegen eine höhere als die nach den Absätzen 1 und 2 zulässige Miete zum Gebrauch überlassen.

#### § 4

##### Miete bei Neuvermietung

Wird nach dem 31. Dezember 1998 und vor dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“, des Besetzungsrechts oder der Zweckbestimmung der Wohnung ein Mietvertrag über eine in § 1 bezeichnete Wohnung abgeschlossen, darf der Vermieter die Wohnung nur gegen eine Miete zum Gebrauch überlassen, die nicht höher als die im vorangegangenen Mietverhältnis zulässige Miete ist.

#### § 5

##### Anpassung an den Förderausgleich nach dem Wohnungsgesetzbuch

(1) Die Länder können durch landesrechtliche Vorschriften festlegen, daß Inhaber von in § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5 bezeichneten Wohnungen anstelle einer Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen einen Förderausgleich nach Maßgabe der §§ 59 bis 65 des Wohnungsgesetzbuchs zu zahlen haben.

(2) Mit dem Wirksamwerden der Umstellung nach Absatz 1 erlischt die Pflicht zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen.

(3) Bei den in § 1 Abs. 1 Nr. 5 bezeichneten Wohnungen kann der Förderausgleich auf Wohnungsinhaber beschränkt werden, die nicht wohnberechtigt im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstabe a, b oder c des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau sind. Bei den in § 1 Abs. 1 Nr. 3 und 5 bezeichneten Wohnungen ist an Stelle des § 65 des Wohnungsgesetzbuchs weiterhin die Vorschrift des § 10 Abs. 2 bis 4 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen anzuwenden.

(4) Die Länder können durch landesrechtliche Vorschriften bestimmen, daß auch Inhaber der in § 1 Abs. 1 Nr. 4 bezeichneten Wohnungen sowie von Wohnungen, die nach § 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bis zum 31. Dezember 1998 gefördert worden sind, einen Förderausgleich nach Maßgabe der §§ 59 bis 65 des Wohnungsgesetzbuchs zu zahlen haben.

#### § 6

##### Anpassung an die Einkommensgrenzen nach dem Wohnungsgesetzbuch

(1) Die Länder können durch landesrechtliche Vorschriften für die in § 1 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 6 be-

zeichneten Wohnungen bestimmen, daß bei ihrer Überlassung an Stelle der Einkommensgrenze, die in § 5 Abs. 1 und 3 des Wohnungsbindungsgesetzes, § 88 a Abs. 1 und § 88 d Abs. 2 Nr. 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie in den §§ 14, 51 b Abs. 1 und § 51 e Abs. 2 Nr. 4 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland genannt ist, die nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 des Wohnungsgesetzbuchs landesrechtlich festgelegten Einkommensgrenzen gelten; für die Bestimmung des maßgeblichen Einkommens sind die §§ 48 bis 52 des Wohnungsgesetzbuchs anzuwenden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für die Erhebung einer Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen.

#### § 7

##### Anpassung an die Freistellung von Belegungsbindungen nach dem Wohnungsgesetzbuch

Die Länder können durch landesrechtliche Vorschriften für die in § 1 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Wohnungen bestimmen, daß die Freistellung des Verfügungsberechtigten von den Belegungsbindungen sich abweichend von § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes nach den Voraussetzungen regelt, die nach Maßgabe des § 54 Abs. 6 des Wohnungsgesetzbuchs durch landesrechtliche Vorschriften festgelegt sind.

#### § 8

##### Geldleistung bei Gesetzesverstößen

Für die Zeit, während der der Vermieter schuldhaft gegen die Vorschriften des § 3 Abs. 3 oder des § 4 verstößt, kann die zuständige Stelle durch Verwaltungsakt von dem Vermieter Geldleistungen bis zu monatlich 10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche des belegungsgebundenen Wohnraums, auf den sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert des Wohnraums und die Schwere des Verstoßes maßgebend.

#### § 9

##### Bußgeldvorschrift

(1) Ordnungswidrig handelt, wer entgegen § 3 Abs. 3 oder § 4 Wohnraum zum Gebrauch überläßt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Deutsche Mark geahndet werden.

#### § 10

##### Sonderregelung für das Land Bremen

Ist im Land Bremen bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel sichergestellt worden, daß die gewährte Subvention entsprechend der Höhe der Einkommensüberschreitung des Wohnungsinhabers abgebaut wird, sind die §§ 2 bis 4 nicht anzuwenden.

**Artikel 3**  
**Verordnung über die Aufstellung**  
**der Betriebskosten**  
**(Betriebskostenverordnung – BetrKV)**

**§ 1**  
**Betriebskosten**

(1) Betriebskosten sind die in § 2 genannten Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, daß sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

(2) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(3) Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten.

**§ 2**  
**Aufstellung**

Kosten sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks; hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe;
2. die Kosten der Wasserversorgung; hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung; hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;
  - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;
  - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeäten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
  - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
  - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buch-

- stabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;  
oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen, entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr; hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen;
9. die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung; zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges;
10. die Kosten der Gartenpflege; hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nichtöffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung; hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung; hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung; hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart; hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage;  
oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
17. Sonstige Betriebskosten; das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

#### Artikel 4

#### Änderung von Gesetzen

(1) In § 12 Abs. 2 des Altschuldenhilfe-Gesetzes vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944, 986), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 21. November 1996 (BGBl. I S. 1780) geändert worden ist, wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

„Die Länder können nach dem ... [einfügen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] anstelle der in Satz 2 Nr. 4 bezeichneten Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes andere Einkommensgrenzen nach Haushaltsgrößen unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse festlegen; dabei sind für die Ermittlung des Einkommens die §§ 48 bis 52 des Wohnungsgesetzbuchs anzuwenden.“

(2) Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1722), wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 a wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zum Förderausgleich nach den §§ 59 bis 65 des Wohnungsgesetzbuchs nach Ende der Bindungen nach § 35 des Wohnungsgesetzbuchs erloschen ist.“

2. In § 4 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung“ durch die Worte „der Betriebskostenverordnung“ ersetzt.

3. In § 11 Abs. 1 Satz 3 werden nach dem Wort „Wohnungsbaugesetzes“ die Worte „oder der sozialen

Wohnraumförderung nach dem Wohnungsgesetzbuch“ eingefügt.

(3) § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1747), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1184) geändert worden ist, wird wie folgt gefaßt:

„(3) Ein Anspruch nach Absatz 1 steht dem Wohnungsvermittler gegenüber dem Wohnungsuchenden nicht zu, wenn der Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen wird, der mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten oder mit Fördermitteln im Sinne des § 21 Abs. 2 des Wohnungsgesetzbuchs gefördert wurde und bei dem die Miethöhe durch oder auf Grund gesetzlicher Förderbestimmungen oder Fördervereinbarungen festgelegt wurde.“

(4) Das Wohngeldgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1993 (BGBl. I S. 183), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 1996 (BGBl. I S. 1781), wird wie folgt geändert:

1. In § 32 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Im Falle der Zusatzförderung nach § 36 des Wohnungsgesetzbuchs ist von den Aufwendungen für den Wohnraum auch die Zusatzförderung abzusetzen.“

2. § 38 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Auf die Zusatzförderung nach § 36 des Wohnungsgesetzbuchs und sonstige laufende Leistungen zur Senkung der Miete oder Belastung mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderter Wohnungen sind die bezeichneten Vorschriften gleichfalls nicht anzuwenden.“

(5) § 3 Nr. 59 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. September 1990 (BGBl. I S. 1898; 1991 I S. 808), das zuletzt durch Artikel ... [einfügen] geändert worden ist, wird wie folgt gefaßt:

„59. die Zusatzförderung nach § 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, nach § 51f des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland, nach § 36 des Wohnungsgesetzbuchs, soweit die Einkünfte dem Mieter zuzurechnen sind, sowie die Vorteile aus einer mietweisen Wohnungsüberlassung im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis, soweit sie die Vorteile aus einer entsprechenden Förderung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, dem Wohnungsbaugesetz für das Saarland und dem Wohnungsgesetzbuch nicht überschreiten.“

(6) In Artikel II des Gesetzes vom 11. Dezember 1975 (BGBl. I S. 3015), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. August 1996 (BGBl. I S. 1254) geändert worden ist, wird § 1 Nr. 14 gestrichen.

(7) In Artikel 1 – Siebtes Buch Sozialgesetzbuch, Gesetzliche Unfallversicherung – des Gesetzes vom 7. August 1996 (BGBl. I S. 1254), das durch Artikel 11 des Gesetzes vom 12. Dezember 1996 (BGBl. I S. 1859) geändert worden ist, wird § 2 Abs. 1 Nr. 16 wie folgt gefaßt:

„16. Personen, die bei der Schaffung von Wohnraum nach den Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung des Wohnungsgesetzbuchs im Rahmen der Selbsthilfe tätig sind,“.

(8) Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 24. März 1997 (BGBl. I S. 707), wird wie folgt geändert:

1. Die §§ 18 bis 24, 29 bis 32, 88e und 91 werden aufgehoben.

2. Die §§ 69 und 70 werden aufgehoben.

(9) Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2180), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 24. März 1997 (BGBl. I S. 594), wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 4 Satz 1 werden die Worte „Kostenmieten (§§ 8 bis 8b des Wohnungsbindungsgesetzes)“ durch das Wort „Mieten“ ersetzt.

2. In § 6 Abs. 4 werden die Worte „, es sei denn, daß dieses nicht nur unwesentlich von dem preisrechtlich zulässigen Entgelt abweicht“ gestrichen.

3. In § 10 wird nach Absatz 3 folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Bei Wohnungen, die mit Mitteln aus öffentlich-rechtlichen Sondervermögen der Bundesrepublik Deutschland gefördert worden sind, ist Darlehens- oder Zuschußgeber das jeweilige Sondervermögen. Wird eines dieser Sondervermögen in eine privatrechtliche Form überführt und zieht der Rechtsnachfolger dieses Sondervermögens nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften Ausgleichszahlungen ein, so gilt hinsichtlich der Vereinnahmung der Ausgleichszahlungen der Bund als Darlehens- und Zuschußgeber. Der Rechtsnachfolger ist verpflichtet, die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen jährlich an den Bundeshaushalt abzuführen. Ihm steht eine Kostenersatzung durch den Bund für den Verwaltungsaufwand bei der Erhebung der Ausgleichszahlungen und für den Modernisierungsaufwand bei den geförderten Wohnungen in Höhe von 25 Prozent der jährlichen Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen zu; dabei sind 15 Prozent der jährlichen Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen zu verwenden.“

(10) Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtsblatt des Saarlandes 1991 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 18. Dezember 1995 (BGBl. S. 1959), wird wie folgt geändert:

1. Die §§ 12 bis 13, 18 bis 19a und 46 werden aufgehoben.

2. Die §§ 34 und 35 werden aufgehoben.

**Artikel 5****Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang**

Die auf Artikel 3 beruhende Betriebskostenverordnung kann auf Grund der Ermächtigung in § 19 des Wohnungsgesetzbuchs durch Rechtsverordnung geändert werden.

**Artikel 6****Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Artikel 4 Abs. 9 Nr. 3 tritt mit Wirkung zum 1. Januar 1997 sowie Artikel 4 Abs. 8 Nr. 2 und Abs. 10

Nr. 2 tritt am 1. Januar 2000 in Kraft. Im übrigen tritt dieses Gesetz am 1. Januar 1999 in Kraft.

(2) Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. August 1993 (BGBl. I S. 1525) geändert worden ist, tritt am 1. Januar 1999 außer Kraft. Die Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1966 (BGBl. I S. 107), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 25. Mai 1988 (BGBl. I S. 643) geändert worden ist, tritt am 1. Januar 2000 außer Kraft.

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

#### I. Grundlagen

Das geltende Wohnungsbaurecht, dessen Grundlage namentlich das Zweite Wohnungsbaugesetz, das Wohnungsbindungsgesetz, das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen sowie die Regelungen der Zweiten Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung sind, wird heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Es stammt in seinen Grundzügen aus der Nachkriegszeit. Auf seiner Grundlage war es möglich, in kurzer Zeit Millionen von Vertriebenen und auf Grund kriegsbedingter Zerstörungen wohnungslose Menschen unterzubringen. Im Verlaufe der Zeit wurden zahlreiche gesetzliche Änderungen vorgenommen, ohne daß es aber zu einer durchgreifenden Neukonzeption gekommen ist, die den zwischenzeitlichen Entwicklungen der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und der Rahmenbedingungen für eine soziale marktwirtschaftliche Ordnung des Wohnungswesens Rechnung getragen hätte. Das geltende Recht ist aus diesem Grunde in wesentlichen Teilen überholt.

#### 1. Ausgangslage

##### 1.1 Rückblick auf die Entwicklung der gesetzlichen Grundlagen des Wohnungsbaurechts

Nach Kriegsende sah sich die neugegründete Bundesrepublik Deutschland mit einem Fehlbestand von annähernd 6 Mio. Wohnungen konfrontiert. Die durchschnittliche Zahl der Bewohner pro Wohnung hatte sich gegenüber 1936 fast verdoppelt (von 3,6 auf 6 Personen). Auf Grund des allgemeinen Kapitalmangels war die privat finanzierte Wohnungsbauleistung völlig unzureichend; ein freier Wohnungsmarkt existierte praktisch nicht. Breite Kreise der Bevölkerung hatten nur ein geringes Einkommen.

Vor diesem Hintergrund wurde es als notwendig angesehen, bundesgesetzliche Grundlagen für die Wohnungsbauförderung zu schaffen. 1950 wurde daher das Erste Wohnungsbaugesetz verabschiedet (BGBl. I S. 83), dem bereits 1956 das in seinen Grundzügen noch heute geltende Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) folgte. Konzeption des Ersten wie auch des Zweiten Wohnungsbaugesetzes war die Dreiteilung des Wohnungsbaus in den öffentlich geförderten, den steuerlich begünstigten und den freifinanzierten Wohnungsbau. Ziel dieser Gesetze war zunächst die Beseitigung der Wohnungsnot sowie die Versorgung breiter Schichten des Volkes mit Wohnraum zu tragbaren Mieten.

Mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz trat neben diesen Versorgungsauftrag die Eigentumsförderung für weite Kreise der Bevölkerung sowie das Ziel eines

qualitativ besseren Wohnungsbaues. Hierzu dienten eine Reihe von Einzelvorschriften über Qualitätsmerkmale für öffentlich geförderte Wohnungen sowie die Lockerung der zunächst sehr engen Wohnflächenbegrenzung.

Die Einkommensgrenzen für den Bezug von Sozialwohnungen waren im Verhältnis zur allgemeinen Einkommenssituation hoch angesetzt, so daß etwa drei Viertel der Bevölkerung berechtigt waren.

Die Sicherstellung tragbarer Mieten erfolgte – nachdem sich ein Richtsatzmietensystem als ungeeignet erwiesen hatte – durch das Kostenmietrecht. Die Kostenmiete wird auf der Grundlage der Ursprungskosten eines Wohnobjektes in einer durch spezielle Rechtsvorschriften vorgegebenen Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt; sie bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde. Sie wurde aus sozialpolitischen Motiven und vor dem Hintergrund eines Vorbehaltes gegen marktwirtschaftliche Preisbildung konzipiert. Angesichts der auch im Bereich der privaten Vermieter geltenden Mietpreisbindung stellte die Kostenmiete eine Regelung dar, die einerseits die Wirtschaftlichkeit des Mietwohnungsbaus sichern und zum anderen überzogene Gewinne der Investoren vermeiden sollte.

Auf der Grundlage des Kostenmietrechts und mit einer Konzentration staatlicher Mittel auf die Förderung des Wohnungsbaus wurden bis heute mit Schwerpunkten in den 50er und 60er Jahren fast 9 Mio. Sozialwohnungen (einschließlich Eigentumsmaßnahmen) gebaut.

Parallel dazu verbesserten sich nach und nach die Voraussetzungen für den nicht geförderten Wohnungsbau. Bereits 1959 betrug der Anteil der Sozialwohnungen an den gesamten Fertigstellungen nur noch etwa die Hälfte. Dies ermöglichte es, den stufenweisen Abbau der Wohnraumbewirtschaftung und der allgemeinen Mietpreisbindung einzuleiten.

Mit den sich verbessernden Investitionsbedingungen – erheblich gestiegene allgemeine Leistungsfähigkeit der Wirtschaft, insbesondere auch der unternehmerischen Bau- und Wohnungswirtschaft, Einkommenszuwächse der Haushalte, vermehrte private Kapitalbildung, verbesserte allgemeine politische Rahmenbedingungen für privatwirtschaftliche Aktivitäten sowie sonstige Fördermaßnahmen zugunsten des Wohnungsbaus einschließlich der „indirekten Förderung“ auf Grund der einkommensteuerlichen Abschreibung – konnte sich nach und nach ein freier Wohnungsmarkt entwickeln, dessen Leistungsfähigkeit mittlerweile die Versorgung von über 90 % der Bevölkerung sicherstellt.

Durch diese Entwicklung hat sich der ursprünglich umfassende Ansatz des Wohnungsbaurechts des Bundes in seiner Bedeutung auf die Förderung des

sozialen Wohnungsbaus reduziert. Dieses als direkte Förderung bezeichnete wohnungspolitische Instrument (Objektförderung) ist wiederum in seiner Bedeutung gegenüber anderen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft deutlich zurückgetreten.

Der soziale Wohnungsbau nahm absolut und relativ zum nicht (direkt) geförderten Wohnungsbau kontinuierlich ab, zugleich hat sich seine Zielsetzung verändert, von der Funktion der massiven Förderung des Wiederaufbaus hin zur Versorgung bestimmter bedürftiger Haushalte mit Wohnraum. So liegt der Anteil der im sozialen Wohnungsbau bewilligten Wohnungen an den gesamten Wohnungsfertigstellungen derzeit bei nur noch knapp 20 %.

Gleichzeitig ergab sich durch das Hinzutreten weiterer wohnungspolitischer Maßnahmen eine deutliche Verlagerung der Akzente. Unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Wohneigentum zunächst nur direkt über den sozialen Wohnungsbau gefördert. Nachdem sich jedoch deutliche Präferenzen für selbstgenutztes Wohneigentum gebildet hatten und die direkte Förderung als relativ teuer bewertet worden war, entschied sich die Wohnungspolitik für die Einführung der steuerlichen Wohneigentumsförderung, die im Zeitablauf zunehmend in den Dienst vermögenspolitischer Ziele (Erleichterung der Vermögensbildung zum Zweck der Risiko- bzw. Altersvorsorge) gestellt wurde.

Neben der steuerlichen Förderung hat aber auch das in der Bundesrepublik Deutschland seit 1. April 1965 allgemein eingeführte Wohngeld dazu beigetragen, den Stellenwert des sozialen Wohnungsbaus neu zu bestimmen. Während es zunächst soziale Härten infolge des Abbaus der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindung vermeiden sollte, zielt das Wohngeld heute als bewährtes Instrument der Wohnungspolitik allgemein auf die wirtschaftliche Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Dem Wohngeld als sogen. Subjektförderung ist damit etwa seit Mitte der achtziger Jahre eine zunehmende Rolle bei der sozialen Absicherung einer marktwirtschaftlichen Wohnungspolitik eingeräumt worden.

## 1.2 Mängel der geltenden rechtlichen Grundlagen

Begleitet wurde die Verschiebung der Gewichte der wohnungspolitischen Instrumente untereinander von Strukturproblemen, die zwangsläufig mit der Förderung des sozialen Wohnungsbaus verbunden sind, weil hierdurch in den Markt eingegriffen wird.

Insbesondere das wesentliche Element des sog. 1. Förderwegs, die Kostenmiete, ist auf Grund ihrer Konstruktion vom Marktgeschehen abgekoppelt, sie reagiert daher – anders als am Markt durch Angebot und Nachfrage gebildete Mieten – nicht auf geänderte Knappheitsverhältnisse und kann folglich keine Steuerungsfunktion für Angebot und Nachfrage und damit für den Markt übernehmen. Sie enthält keine Anreize zur Ausschöpfung von Kostensenkungspotentialen, da ihre Kalkulation auf einer statischen Berechnung beruht, die den Investoren eine von Anfang an positive Liquidität und Rendite garantiert. Auf diese Aspekte weist auch der Bericht der

Expertenkommission Wohnungspolitik („Wohnungspolitik auf dem Prüfstand“ Drucksache 13/159) nachdrücklich hin. Vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Auftrag gegebene gutachterliche Analysen der European Business School, Oestrich Winkel („Anwendung von dynamischen Investitionsrechenverfahren zur Dimensionierung von Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau“, 1997) sowie der Institute für Wohnen und Umwelt, Darmstadt, und ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München („Förderpraxis des sozialen Wohnungsbaus“) bestätigen unabhängig voneinander diesen Befund und weisen zudem nach, daß eine betriebswirtschaftlich effiziente Förderung auf der Basis des herkömmlichen Kostenmietprinzips – selbst unter Berücksichtigung der im 1. Förderweg häufig praktizierten Kosten- und Aufwandsverzichte – nicht möglich ist.

Unter Effizienzaspekten sowie aus verteilungspolitischer Sicht ist problematisch, daß sich auf Grund des „Einfrierungsgrundsatzes“ (Festschreibung der Kosten im Zeitpunkt der Baufertigstellung) bei Baukostensteigerungen, Änderung der Fördermodalitäten und Zinsen für Kapitalmarktmittel für vergleichbare Wohnungsqualitäten unterschiedlich hohe Kostenmieten (sog. Jahrgangsmieten) und damit Mietverzerrungen ergeben.

Kostensteigerungen der Unternehmen im Bereich von Verwaltung und Instandhaltung können nur bundeseinheitlich durch Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) auf die Mieter umgelegt werden. Die Verordnungsverfahren zur Neufestsetzung der Pauschalen sind sehr aufwendig.

Allgemein steigende Einkommen führten zusätzlich zu dem Problem der Fehlsubventionierung und Fehlbelegung. Zwar wurden die Einkommensgrenzen im Verhältnis zur allgemeinen Einkommenssituation seit den 70er Jahren niedriger angesetzt als in den 50er Jahren, so daß nunmehr rd. 40 % der Haushalte berechtigt sind. Die durch die Förderung erzielte Mietverbilligung führt gleichwohl in Verbindung mit der langen Bindungsdauer zu einem nicht unerheblichen Anteil an Fehlsubventionierung. Die hohe Förderintensität im 1. Förderweg führt zu einer Miethöhe, die im Regelfall deutlich und dauerhaft unter der Marktmiete liegt. Nach aktuellen Untersuchungen des Instituts empirica, die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Auftrag gegeben worden waren, werden die durchschnittlichen Mietvorteile von Sozialwohnungen zu vergleichbaren freifinanzierten Wohnungen im Jahr 1993 in den alten Ländern auf knapp 1,90 DM/qm/Monat (nach einem korrigierenden Abschlag für die durchschnittlich bessere Lage der freifinanzierten Wohnungen gut 1,30 DM/qm/Monat) geschätzt. Diese Mietvorteile sind allerdings ungleich verteilt; besonders hohe Mietvorteile sind in Ballungsräumen bei den ältesten und jüngsten Beständen zu verzeichnen.

Diese Mietvorteile bewirken eine dauerhafte Subventionierung des Wohnungsinhabers. Verbessert sich sein Einkommen und liegt es über der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus, entsteht



eine dauerhafte Fehlsubventionierung. Sie ist um so größer, je stärker Kostenmiete und Marktmiete voneinander abweichen und je mehr das Einkommen des Wohnungsinhabers die maßgeblichen Einkommensgrenzen übersteigt.

Verbesserungen sind auch im Hinblick auf das genossenschaftliche Wohnen erforderlich. Wohnungsgenossenschaften spielen im Wohnungsbau traditionell eine wichtige Rolle. Gleichwohl können die Möglichkeiten, die diese Organisationsform bietet, was etwa die Selbsthilfe und Mieterleistung, die Eigentumsbildung und allgemein die Sicherung dauerhaft preisgünstigen Wohnens anbetrifft, besser als bisher zur Verwirklichung von Anliegen des Wohnungsgesetzbuchs eingesetzt werden.

### 1.3 Änderung der förderpolitischen Prioritäten

Die seit Gültigkeit des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erbrachten Bau- und Förderleistungen haben einen im internationalen Maßstab quantitativ und qualitativ hohen Stand der allgemeinen Wohnungsverversorgung bewirkt und insbesondere auch die Versorgungsmöglichkeiten einkommensschwacher und bedürftiger Haushalte am Wohnungsmarkt erheblich erweitert. Staatliche Wohnungspolitik zugunsten bedürftiger Haushalte muß damit nicht mehr vorrangig auf die Ausweitung des Wohnungsangebots durch die Förderung des Neubaus setzen. Da das Wohnen in Neubauten wegen der steigenden Bau- und Grundstückskosten stets teurer ist als im Bestand, stellt die Unterbringung bedürftiger Haushaltsgruppen mit beschränkter Mietzahlungsfähigkeit im Neubau zudem die teuerste Form der Versorgung und Förderung dar.

Der Erwerb von Belegungsrechten im Bestand wird daher als wichtige Strategie für die Lösung von Zugangsproblemen am Wohnungsmarkt von verschiedenen Sachverständigen seit Jahren befürwortet, so nicht zuletzt von der Expertenkommission Wohnungspolitik (a. a. O.) und auch einer Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung („Verbesserung der Markt- und Einkommensorientierung der öffentlichen Förderung im Wohnungsbau“, Bonn, 1996). Im Wohnungsbestand bieten sich eine Fülle von Möglichkeiten an, die bereits heute von den Ländern und Gemeinden – allerdings in unterschiedlichem Umfang und unterschiedlicher Intensität – genutzt werden. Hierzu zählen der Erwerb von Belegungsrechten in Altbaubeständen, Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen, die Unterstützung des Wohnungstausches oder das Umzugsmanagement.

Ein gemeinsames Forschungsprojekt der Schader-Stiftung und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau aus jüngster Zeit weist auf die hohen Versorgungspotentiale für bedürftige Haushaltsgruppen hin, die durch solche Maßnahmen mobilisiert werden können (vgl. Heinze, R.G. u.a. „Neue Wohnungen auch im Alter“, Schader-Stiftung, Darmstadt, 1997). Der Erwerb von Belegungsrechten kann dabei auch auf indirekte Weise gefördert werden, z. B. indem Neubaumaßnahmen ohne auf den Neubau bezogene Belegungsbindun-

gen gefördert werden, also dadurch, daß der Investor aus seinen Beständen eine oder mehrere Wohnungen für die Belegung mit Bedürftigen zur Verfügung stellt (sog. Kombiförderung oder mittelbare Belegungsbindung). Auch können gezielt Fördermittel, etwa in der Eigenheimförderung, an solche Haushalte vergeben werden, die belegungsgebundene Wohnungen freimachen.

Demgegenüber ist das Zweite Wohnungsbaugesetz nur auf den Neubau ausgerichtet und mißt Maßnahmen im Bestand nicht den für die Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte gebotenen Stellenwert zu. Der durch das Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 in § 17 a II. WoBauG neu geschaffene Förderatbestand der Modernisierung sieht zwar die Einbeziehung solcher baulicher Maßnahmen in den sozialen Wohnungsbau vor. Dieser Einstieg in Maßnahmen des Bestandes reicht jedoch nicht aus, um heutigen wohnungspolitischen Anforderungen gerecht zu werden.

Durch eine stärkere Einbeziehung des vorhandenen meist preisgünstigeren Bestandes an – geförderten und nicht geförderten – Wohnungen in die soziale Wohnraumförderung kann auch ein Beitrag zur Schaffung und Erhaltung von ausgewogenen Bewohnerstrukturen geleistet und gleichzeitig gegenüber dem Neubau der Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau eingeschränkt werden.

### 1.4 Bisherige gesetzgeberische Maßnahmen

Der Gesetzgeber ergriff 1982 zwei Maßnahmen zur Beseitigung des Fehlsubventionierungsproblems:

- Es wurde die Möglichkeit eingeführt, die Zinsen für öffentliche Baudarlehen anzuheben und damit die Kostenmiete zu erhöhen. Diese Zinsanpassung kann sich regelmäßig aber nicht am Einzelfall ausrichten, sondern nur grobe Einteilungen etwa nach Förderjahrgängen vorgeben. Sie beseitigt daher weder die Mietverzerrung noch trägt sie den individuellen Einkommensverhältnissen des Mieterhaushalts Rechnung.
- Einen einzelfallbezogenen Ausgleich ungerechtfertigter Fördervorteile stellt demgegenüber die 1982 zeitgleich durch Bundesgesetz eingeführte Abgabe zum Ausgleich der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (sog. Fehlbelegungsabgabe) dar. Ihr Konzept besteht darin, die in der gegenüber der Marktmiete günstigeren Kostenmiete liegende Subvention bei denjenigen Wohnungsinhabern abzuschöpfen, deren Einkommen sich nach dem Einzug in die Wohnung erheblich verbessert hat und bestimmte Einkommensgrenzen übersteigt. Bis auf das Saarland (geringer Sozialwohnungsbestand) machen alle alten Länder mittlerweile von dem Instrument der Fehlbelegungsabgabe Gebrauch. Aus der Fehlbelegungsabgabe sind 1994 Einnahmen in Höhe von 728 Mio. DM entstanden, die wiederum im sozialen Wohnungsbau eingesetzt werden. Die Zahl der Fehlbelegungsabgabe-Pflichtigen liegt bei ca. 500 000 bis 600 000 Mietern.

Ein weiterer Schritt, mit dem auf die sich verändernden Verhältnisse reagiert wurde, war das Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz von 1985. Es befreite das Wohnungsbaurecht von einer Vielzahl überflüssig gewordener Regelungen, zu denen vor allem auch die Anforderungen an bestimmte Ausstattungsstandards zählen. Die Verbesserung der Lebensverhältnisse insgesamt und die Qualität, die die Wohnverhältnisse mittlerweile allgemein erreicht hatten, erlaubte es, auch im Interesse der Deregulierung insofern auf staatliche Vorgaben zu verzichten und damit einen Beitrag zur „Entstaatlichung“ des Wohnungswesens zu leisten.

Das im Jahr 1988 erlassene Steuerreformgesetz 1990 hob mit dem Ziel der Überführung der Wohnungsbestände der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in die Marktwirtschaft und vor dem Hintergrund des Abbaus nicht mehr gerechtfertigter Steuerprivilegien das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sowie die Regelungen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus auf.

Die Einführung der sog. vereinbarten Förderung 1989 ermöglichte es, von den strikten Vorgaben des sog. 1. und auch des sog. 2. Förderwegs abzuweichen. Höhe der Förderung, Art der Belegungsrechte, Höhe der Miete und Dauer der Bindung können seitdem zwischen Förderstelle und Bauherrn unabhängig vom Kostenmietprinzip festgelegt werden. Merkmale dieser in den meisten Ländern „3. Förderweg“ genannten Förderformen sind variable Laufzeiten, flexiblere Einkommensgrenzen, geringerer Förderaufwand pro Wohnung, stärker an den Marktverhältnissen orientierte Miete sowie die Vorgabe einer Mietentwicklung im Zeitablauf. Die Gefahr der Fehlsubventionierung wird auf diese Weise gemindert, aber nicht beseitigt. Bis zu zwei Drittel aller Sozialmietwohnungen werden inzwischen im 3. Förderweg gefördert.

Die Einführung der einkommensorientierten Förderung auf Grund des Wohnungsbauförderungsgesetzes 1994 vollzog im sozialen Wohnungsbau einen weiteren Schritt zur Vermeidung von Fehlsubventionierung und zur Stärkung der Marktorientierung. Die Förderung ist unterteilt in eine Grundförderung, auf Grund derer eine Miete am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete gebildet wird, und eine in der Höhe vom Einkommen des Mieters abhängige Zusatzförderung zur Sicherstellung einer einkommensorientierten Wohnkostenbelastung.

### 1.5 Wohneigentumsförderung

Das Zweite Wohnungsbaugesetz von 1956 hat die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums als eigenständiges und gleichwertiges Ziel neben die Beseitigung des Wohnungsmangels gestellt. Maßgeblich hierfür war die Auffassung, daß das Wohnen in den „eigenen Wänden“ vorzugsweise in einem Einfamilienhaus den Wohnbedürfnissen gerade von Familien mit Kindern am besten Rechnung trägt.

Auch im Hinblick auf die Vorsorge für das Alter hat das selbstgenutzte Wohneigentum eine wichtige Funktion, da es eine inflationssichere Anlageform darstellt und Schutz vor Mietsteigerung bietet, die

sonst im Zusammenhang mit den meist geringeren Alterseinkommen zu einer erheblichen Belastung führen können.

Hinzu kommt, daß die Förderung einer Eigentumsmaßnahme eher geeignet ist, Eigeninitiative und Selbstverantwortung der Bewohner für die eigene Wohnungsversorgung zu mobilisieren, was sich insbesondere an der Bereitschaft zeigt, höhere Anteile der Wohnkosten selbst zu tragen, und damit gegenüber der dauerhaften Subventionierung einer Mietwohnung einen geringeren Mitteleinsatz ermöglicht.

Im Unterschied zur Förderung von Mietwohnungen stellte sich zunehmend die Notwendigkeit heraus, die Eigenheimförderung auf Haushalte mit mittleren oder geringfügig unter dem Durchschnitt liegenden Einkommen (die sog. Schwellenhaushalte) zu konzentrieren. Mit Einführung des sog. 2. Förderwegs und seiner Möglichkeit, die Einkommensgrenzen bis zu 60 % zu überschreiten, wurde dieser Förderweg daher zu einem wichtigen Instrument der Eigentumsförderung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

Der Schwerpunkt der staatlichen Eigentumsförderung hat sich allerdings zunehmend auf die steuerliche Förderung verlagert. Mit dem 1996 in Kraft getretenen Eigenheimzulagengesetz wurde ein zusätzlicher Akzent auf die Begünstigung der sog. Schwellenhaushalte gelegt.

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus soll auch weiterhin eine wichtige Bedeutung behalten, auch im Hinblick auf die im Verhältnis zu anderen europäischen Ländern nach wie vor niedrige Eigentumsquote. Hier können gezielt Hilfen geleistet werden, um Hürden beim Eigentumserwerb zu überwinden. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen etwa wegen hoher Grundstückskosten, wie z.B. in Ballungsgebieten, oder wegen zu geringen Eigenkapitals, wie oft in den neuen Ländern, die Eigenheimzulage nicht ausreicht. Dabei kann anstelle oder als Ergänzung zur direkten Förderung auch das Instrument der Bürgschaft oder Gewährleistung eingesetzt werden, wenn bankübliche Sicherheiten zur Aufnahme von Kapitalmarktmitteln nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind. Bürgschaften oder Gewährleistungen können auch zu günstigeren Finanzierungsbedingungen beitragen.

### 1.6 Neue Länder

In den neuen Ländern ist die grundlegend andere Entwicklung des Wohnungswesens zwischen dem zweiten Weltkrieg und dem 3. Oktober 1990 zu berücksichtigen: Planwirtschaft, weitgehende Verstaatlichung des Eigentums an Grund und Boden sowie eingefrorene Mieten führten zu einer negativen Bilanz des gesamten Wohnungswesens im Zeitpunkt der Vereinigung.

Der Wohnungsbau war als Kern der SED-Sozialpolitik in hohem Maße politisch bestimmt. Die Hauptdefizite des sozialistischen Wirtschaftssystems, zu denen die Fehlleitung von Ressourcen, fehlender Wettbewerb und hohe Kosten sowie geringes Innovationspotential und mangelnde Qualität gehören, ha-

ben zu diesem Ergebnis geführt. Einerseits war der Wohnungsbestand mit ca. 7 Mio. Wohnungen gegenüber 6,5 Mio. Haushalten vergleichsweise hoch, andererseits galten etwa 10 % dieses Bestandes als kaum oder nicht mehr bewohnbar. Die Altbausubstanz war weitgehend verfallen und die bewußte Benachteiligung privaten Eigentums führte dazu, daß die Wohneigentumsquote nur etwa 25 % betrug. Der Wohnungsbestand war veraltet: etwa 55 % der Wohnungen stammte aus den Jahren vor 1948 gegenüber etwa 30 % in den alten Ländern; diese Wohnungen sind zudem in erheblichem Maße dringend sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Die seit 1936 eingefrorenen Mieten hatten dazu geführt, daß weder eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Instandhaltung möglich war, noch den Haushalten die „wahren“ Kosten des Wohnens bewußt waren (vgl. hierzu Materialien zur Deutschen Einheit und zum Aufbau in den neuen Bundesländern, Drucksache 12/6854 und 13/2280).

Angesichts einer solchen Ausgangslage waren mit der Herstellung der Einheit innerhalb kürzester Zeit die notwendigen Rahmenbedingungen für eine soziale Wohnungsmarktwirtschaft zu setzen. Dazu zählten neben der Klärung der allgemeinen eigentums- und vermögensrechtlichen Fragen insbesondere die Zuordnung des bis dahin volkseigenen Wohnungsvermögens, durch die die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Eigentümer von ca. 2,4 Mio. Wohnungen geworden sind.

Eine mehrstufige Mietenreform hob die preisgebundenen Mieten in Abhängigkeit von der Einkommensentwicklung an, gezielt flankiert von einem auf die besonderen Erfordernisse in den neuen Ländern abgestellten Wohngeld.

Das Altschuldenhilfe-Gesetz hat zudem die überschuldete Wohnungswirtschaft stark entlastet und damit die Kredit- und Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen hergestellt. Im Hinblick darauf, daß die neuen Länder nach Aufhebung der Wohnraumlenkung und nach Auslaufen des noch zu DDR-Zeiten erlassenen Belegungsrechtsgesetzes in die Lage versetzt werden sollten, bedürftige Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, enthielt das Altschuldenhilfe-Gesetz eine Ermächtigungsgrundlage an die Länder, für bis zu 50% der kommunaleigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände eine Belegungsbindung vorzusehen. Hiervon wurde weitgehend Gebrauch gemacht. Dies war erforderlich, weil die neuen Länder nicht über einen Bestand an Sozialwohnungen vergleichbar mit dem der alten Länder verfügten.

Mit dem Fördergebietsgesetz und dem Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau wurde in kurzer Zeit viel privates Kapital für die dringend erforderlichen Investitionen mobilisiert.

Zwar ist mit dem Einigungsvertrag auch das Wohnungsbaurecht in den neuen Ländern z.T. mit Maßgaben in Kraft getreten. Allerdings hat sich in dieser Zeit ein nennenswerter Bestand an Sozialwohnungen noch nicht entwickeln können. Die Reformziele

des Gesetzes, insbesondere die Neuausrichtung der Förderung auf die soziale Wohnraumförderung, haben aber auch hier Bedeutung.

Gravierend sind hier die Probleme, die sich aus dem schlechten oder unbefriedigenden Zustand eines großen Teils der Wohnungen ergeben, ihre mangelnde Ausstattung etwa mit Zentralheizung und Bädern, ihre ungenügende Wärmedämmung und daraus resultierender Energiebedarf sowie die niedrige Eigentumsquote, die jedoch inzwischen immerhin auf 29 % gesteigert werden konnte.

Die neue Förderung nach dem Wohnungsgesetzbuch bietet auch für das Wohnungswesen in den neuen Ländern die Chance, die spezifischen Probleme gezielt zu lösen. Hierbei können Fehler, die in den alten Ländern gemacht worden sind, von vornherein vermieden werden und die Wohnungsverhältnisse auf der neuen und gleichen Rechtsgrundlage, wenn auch mit anderen Schwerpunkten in der Umsetzung weiter angeglichen werden.

Erforderlich ist, daß das Wohnungsgesetzbuch diese Besonderheiten berücksichtigt und damit die Voraussetzungen zur Angleichung der Wohnungsverhältnisse und für einen funktionierenden sozialen Wohnungsmarkt auch in den neuen Ländern schafft. Von Bedeutung ist hierbei, daß die vorhandenen nach Landesrecht belegungsgebundenen Bestandswohnungen die Rolle des Sozialwohnungsbestandes in den alten Länder übernehmen werden; in den neuen Ländern dürfte die künftige „Mietsozialwohnung“ regelmäßig die aus dem Bestand sein. Insofern ist wichtig, daß – wie vorgesehen – mit Unterstützung durch Fördermittel der Wohnungsbestand durch Modernisierung und Instandhaltung angepaßt sowie – soweit nötig – durch Wiedergewinnung Wohnraum geschaffen wird und dadurch Belegungsbindungen gesichert werden. Die angestrebte Bestandsorientierung der sozialen Wohnraumförderung erhält insofern in den neuen Ländern besondere Bedeutung.

Mit Rücksicht auf die im Vergleich zu den alten Ländern niedrigere Wohneigentumsquote ist von großer Bedeutung, daß die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums kombiniert mit der Eigenheimzulage für unterstützungsbedürftige Haushalte gezielt eingesetzt wird.

## 2. Reformbedarf

Auch eine funktionierende Wohnungsmarktwirtschaft kann trotz wirksamer sozialer Ergänzung durch Wohngeld nicht überall und rechtzeitig eine ausreichende Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können, gewährleisten. Häufig erschweren nicht nur mangelnde Zahlungsfähigkeit der Wohnungsuchenden Haushalte, sondern auch andere soziale Merkmale den Zugang zum Wohnungsmarkt. Eine zielgerichtete „direkte“ Förderung ist daher notwendig, um vor allem in regionalen Engpafsituationen zusätzlichen Wohnraum für bedürftige Haushalte bereitzustellen.

Eine durchgreifende Neuorientierung soll die Aufgaben des zu reformierenden sozialen Wohnungs-

baus auch im Verhältnis zu den anderen wohnungspolitischen Instrumenten und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Wohnungswesens festlegen. Dabei müssen die Aufgaben von Bund, Ländern und Gemeinden in diesem Bereich dargestellt, die soziale Treffsicherheit der Förderung gewährleistet und schließlich die allgemeinen Anforderungen an eine moderne Wohnungsbauförderung geregelt werden.

Die Reform soll sich nicht nur auf die Neuausrichtung der künftigen Wohnungsbauförderung beschränken. In der 12. Wahlperiode des Deutschen Bundestages wurde bei der Vorlage des Entwurfes des Wohnungsbauförderungsgesetzes 1994 darauf hingewiesen, daß im Rahmen einer umfassenden gesetzlichen Reform des sozialen Wohnungsbaus auch eine gesetzliche Neuregelung für den Sozialwohnungsbestand erforderlich sei (Drucksache 12/6616 S. 1/2). Dieses Anliegen hat die Bundesregierung für diese Legislaturperiode aufgegriffen.

Mit dem Wohnungsgesetzbuch soll nicht nur eine Reform des sozialen Wohnungsbaus angestrebt, sondern gleichzeitig ein wohnungspolitisches Gesamtkonzept vorgegeben werden, das den heutigen Anforderungen Rechnung trägt. Die Wohnungsbauförderung insgesamt soll unter Berücksichtigung der Rechtsentwicklungen auch in verfassungsrechtlichen Bereichen sowie übergreifender Grundsätze der Wohnungspolitik auf eine neue Grundlage gestellt werden. Mit diesem Gesetz soll die Dauerhaftigkeit der Staatsaufgaben im Bereich der Wohnungspolitik aktualisiert und festgelegt, das vorhandene Recht geordnet, systematisiert und auf langfristig tragfähige Grundlagen gestellt werden. Hierzu zählen zum einen die Aufnahme und Verknüpfung aller wesentlichen wohnungspolitischen Maßnahmen in einem Gesetz, um insoweit Lücken und Überschneidungen zu vermeiden, und zum anderen klare Vorgaben für die künftige Rolle der staatlichen Direktförderung als Teil dieses Maßnahmenbündels.

Die Bundesregierung hatte in der 12. Legislaturperiode eine Kommission von Experten mit der Überprüfung der wohnungspolitischen Instrumente beauftragt, die ihren Bericht im Oktober 1994 vorlegte (Drucksache 13/159). Ein weiteres Gutachten zur Frage des Abbaus der Mietenverzerrung im Sozialwohnungsbestand wurde für die 13. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages in Auftrag gegeben, dessen Abschlußbericht im Juni 1996 vorlag (empirica: Abbau von Mietverzerrungen im Bestand von Sozialwohnungen, Bonn 1996).

Die Ergebnisse beider Gutachten bestätigen den Reformbedarf. Ihre Empfehlungen sind eine Orientierungshilfe für dieses Reformgesetz (vgl. dazu auch Stellungnahme der Bundesregierung zum Bericht der Expertenkommission „Wohnungspolitik“ Drucksache 13/1268). Zwischenzeitlich vorliegende Ergebnisse des Gutachtens zur „Förderpraxis des sozialen Wohnungsbaus“ (Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt, und ifo-Institut, München) unterstützen die mit dem Wohnungsgesetzbuch eingeschlagene Reformlinie ebenfalls.

### 3. Rechtsbereinigung

Die Neukodifizierung in einem grundlegend neuen Gesetz dient auch der Rechtsbereinigung und -vereinfachung.

Für die neue Förderung nach Inkrafttreten des Gesetzes soll ausschließlich das Recht des Wohnungsgesetzbuchs zusammen mit den zu seiner Umsetzung erlassenen landesrechtlichen Vorschriften gelten. Auf die Aufteilung in mehrere Förderwege wird verzichtet. Damit entfällt vor allem die Unterscheidung zwischen der klassischen Förderung mit sog. öffentlichen Mitteln und daran anknüpfenden starren Rechtsfolgen im Wohnungsbindungsgesetz, der Neubaumietenverordnung 1970 und der Zweiten Berechnungsverordnung (Kostenmiete, Belegungsbindung, Einkommensgrenzen usw.) sowie der 1989 als vereinbarte Förderung eingeführten Möglichkeit, von diesen Rechtsfolgen Abweichendes zu bestimmen. Hiermit wird eine erhebliche Vereinfachung gegenüber den nach geltendem Förderrecht möglichen Varianten erreicht und Anwendungsprobleme in der Praxis vermieden.

Auf ein besonderes öffentliches Mietpreisrecht wird verzichtet. Mit der Aufgabe der Kostenmiete sind auch die zahlreichen berechnungsrechtlichen Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung für die Zukunft nicht mehr erforderlich. Für die Beziehung zum Mieter gilt künftig in verfahrensrechtlicher wie in materieller Hinsicht das allgemeine Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe. Abweichungen vom allgemeinen Mietrecht, die sich aus der Förderung ergeben, sind nur zugunsten des Mieters möglich.

Eine Reihe von Neuregelungen tritt an die Stelle des bisherigen Rechts. Eine Aufhebung der alten Vorschriften kann insoweit unmittelbar erfolgen. Dies gilt etwa für die Neuregelung der Finanzbeziehungen zwischen Bund und Ländern sowie – mit einer Übergangsfrist von einem Jahr – für die Regelungen über die Ablösung und die Rückflüsse aus Ablösungen und vorzeitigen, vollständigen Rückzahlungen.

Auch für die Bestandswohnungen werden zwar mit dem Inkrafttreten des Wohnungsrechtsanpassungsgesetzes die Vorschriften über die Mietpreisbildung einschließlich ihrer berechnungsrechtlichen Grundlagen weitgehend gegenstandslos. Gleichwohl kommt eine Aufhebung aller dieser Vorschriften derzeit – noch – nicht in Betracht, da für die Abwicklung von Förderbeziehungen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes eingegangen sind, altes Recht weiterhin Geltung behalten muß. Dies gilt vor allem für die maßgeblichen Bestimmungen über die Belegung der Wohnungen, aber auch für die Durchführung und Abwicklung der Förderbeziehungen. Angestrebt wird jedoch, nicht mehr benötigte Rechtsnormen soweit wie möglich aufzuheben und damit die vorgesehene Rechtsvereinfachung durch eine gründliche Rechtsbereinigung zu ergänzen. Hierfür wird es aber aus den obengenannten Gründen eines weiteren, späteren Gesetzesbereinigungsverfahrens bedürfen.

#### 4. Regelungsbedarf

Die mit dem Gesetzentwurf vorgelegten bundesrechtlichen Regelungen sind erforderlich, um dem dargestellten Reformbedarf Rechnung zu tragen. Dabei geht es nicht nur darum, den dargestellten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sondern vor allem auch um eine Neubestimmung der Wohnungspolitik insgesamt. Insbesondere mit dem durch das Wohnungsgesetzbuch verfolgten Gesamtansatz soll das Zusammenwirken eines im Grundsatz marktwirtschaftlich organisierten Wohnungswesens einerseits und staatlicher Unterstützung andererseits neu definiert werden.

Diese Neubestimmung ist erforderlich, da, wie eingangs dargestellt, dem geltenden Wohnungsbau-recht – als Konsequenz seiner Entstehung in der Nachkriegszeit – naturgemäß ein anderer Ansatz zugrunde liegt.

Aber auch im Hinblick auf die dargestellten Probleme der Wohnungsbauförderung im engeren Sinne sind die vorgesehenen Regelungen notwendig: Die verfolgten Ziele lassen sich nicht durch eine geänderte Praxis auf der Grundlage des bisherigen Rechts erreichen. Gesetzgebung ist notwendig, damit die beschriebenen strukturellen Mängel künftig vermieden werden und die erforderliche Neuausrichtung erfolgt. Dies gilt namentlich für die Frage der Zielgruppen, der Mietpreisgestaltung, der Nutzung des Bestandes und dem Verhältnis zu anderen wohnungspolitischen Maßnahmen.

Notwendig ist daher eine Gesamtregelung, durch die vor allem zum einen die erforderliche Neuausrichtung des sozialen Wohnungsbaus erfolgt und zum anderen eine gründliche Rechtsvereinfachung und -bereinigung eingeleitet wird.

#### 5. Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes

Die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes für die Regelungsbereiche dieses Gesetzes ergibt sich insbesondere aus Artikel 74 Abs. 1 Nr. 11 und 18 sowie Artikel 104 a Abs. 3 und 4 GG.

Das Regelungsbedürfnis folgt aus Artikel 72 Abs. 2 GG. Die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie die Rechts- und Wirtschaftseinheit im Bundesgebiet erfordern nach wie vor eine bundesgesetzliche Regelung der Gesamtmaterie. Der Gesetzentwurf stellt den Gesamtzusammenhang aller wesentlichen wohnungspolitischen Maßnahmen dar und regelt deren Verhältnis zueinander. Dieses sowie vor allem die Neuausrichtung des sozialen Wohnungsbaus kann nur einheitlich für das gesamte Bundesgebiet erfolgen.

Das bisherige Recht der Wohnungsbauförderung enthält in weiten Bereichen vom ursprünglichen Ansatz her eine vollständige Wahrnehmung bundesrechtlicher Regelungskompetenzen mit teilweiser Ermächtigung zum Erlaß von Landesrecht, wobei das Bundesrecht hinsichtlich der inzwischen im Vordergrund stehenden vereinbarten Förderung Abweichungen zuläßt. Ähnliches gilt für das Recht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen. Demge-

genüber nimmt der vorliegende Gesetzentwurf die bundesgesetzliche Regelungskompetenz insoweit wahr, als dies für die angestrebten Ziele und für einen praktikablen und rechtssicheren Vollzug erforderlich ist. Er soll jedoch den Ländern und Gemeinden den für den Vollzug erforderlichen Gestaltungsspielraum überlassen. Dies umfaßt vor allem Förderprogramme und Richtlinien, schließt aber auch in einzelnen Beziehungen landesrechtliche Vorschriften ein.

## II. Schwerpunkte des Gesetzes

### 1. Wohnungspolitischer Gesamtansatz

#### 1.1 Allgemeine Anliegen

Der bisherige soziale Wohnungsbau und die künftige soziale Wohnraumförderung müssen im Gesamtzusammenhang aller wohnungspolitischen Maßnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden gesehen werden. Weitere wichtige Elemente sind u.a. die Subjektförderung durch das Wohngeld, die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums durch die Eigenheimzulage und die Bausparförderung. Auch steuerliche Regelungen haben insbesondere für den Mietwohnungsbau Bedeutung und tragen zur ausreichenden Wohnraumversorgung bei. Es ist daher erforderlich, nicht nur die einschlägigen Gesetze zum sozialen Wohnungsbau zu erfassen, also das Zweite Wohnungsbaugesetz, das Wohnungsbindungsgesetz, das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung und die zugehörigen Verordnungen, sondern auch andere Bereiche möglichst zusammenfassend zu regeln oder zumindest im Zusammenhang darzustellen. Dies ermöglicht auch eine bessere Abstimmung der Instrumente aufeinander. Schwerpunkt des Wohnungsgesetzbuchs sollen die rechtlichen Grundlagen der sozialen Wohnraumförderung sein, gleichzeitig soll das Wohnungsgesetzbuch als bundesgesetzliche Regelungsmaterie „Recht des Wohnungswesens“ einen weitergehenden Ansatz haben.

Für die Gesamtheit der wohnungspolitischen Instrumente und vor allem für die künftige soziale Wohnraumförderung sollen auf lange Sicht tragfähige Rechtsgrundlagen geschaffen werden.

Vordringliche Aufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden soll die Schaffung von Rahmenbedingungen für eine soziale marktwirtschaftliche Ordnung des Wohnungswesens, die auch ökologische Anforderungen berücksichtigt, sein. Unter dieser Prämisse sind künftig gesetzgeberische und sonstige Maßnahmen im Bereich der Wohnungspolitik zu beurteilen. Dabei muß auch die Verantwortung für diejenigen wahrgenommen werden, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können. Die Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums für ein unabhängiges Wohnen, für die Vermögensbildung privater Haushalte und als Vorsorge für das Alter soll herausgestellt werden.

Für alle staatlichen Maßnahmen in diesem Bereich sollen die allgemeinen Grundsätze gelten, die in § 2 WohnGB als Ausdruck politischer Richtungsent-

scheidungen formuliert sind. Hierzu zählen die Markt- und Einkommensorientierung der Förderung und die Gewährleistung ausgewogener Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren bei Maßnahmen der Wohnraumversorgung.

Wichtige Ziele sind außerdem die Weiterentwicklung und Durchsetzung kostensparender Bauweisen, die Wiederbelebung des genossenschaftlichen Wohnens, die Förderung und Unterstützung der Bereitschaft zur Selbsthilfe, die Entlastung der Umwelt und der Schutz der Gesundheit durch Förderung ökologischer Bauweisen und rationeller Energieverwendung sowie die weitgehende Barrierefreiheit im Rahmen des Wohnungsbaus.

Bei Maßnahmen der Wohnraumversorgung sollen die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt und deren Ziele sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung beachtet werden. Hierzu zählen namentlich die Innenentwicklung der Städte und das Ziel, künftig stärker als bisher strukturellen Problemen durch eine Mischung von Arbeiten und Wohnen in den Innenstädten und Ortsteilzentren vorzubeugen.

Die Beachtung dieser Ziele und Grundsätze sollen für alle wohnungswirtschaftlich relevanten Maßnahmen vorgegeben werden. Bei der Änderung oder Ergänzung der Rahmenbedingungen des Wohnungswesens sollen daher künftig die Auswirkungen auf die Verwirklichung der in § 2 WohnGB genannten Grundsätze stets mit zu berücksichtigen sein.

Gleichzeitig soll durch Verankerung dieser Grundsätze im Wohnungsgesetzbuch ihre Bedeutung auch außerhalb der direkten Förderung erhöht werden.

## 1.2 Zu den wohnungspolitischen Instrumenten

### a) Wohngeld

Die Entlastung bedürftiger Haushalte von hohen Wohnkosten ist ein wichtiges Anliegen der Wohnungspolitik, das mit einer Reihe von Instrumenten der Objekt- und Subjektförderung verfolgt wird, so etwa im traditionellen sozialen Wohnungsbau mit der Bereitstellung von Wohnungen zu verbilligten Mieten oder mit der Zusatzförderung im Rahmen der einkommensorientierten Förderung.

In einer sozialen Wohnungsmarktwirtschaft stellt das Wohngeld als marktkonform ausgestaltete und sozial treffsichere Leistung mit individuellem Rechtsanspruch das wichtigste Instrument zur gezielten Wohnkostenentlastung dar. Es ist einkommens- und familienorientiert ausgestaltet und nach regionalen Wohnungsmarktvhältnissen (Mietenstufen) differenziert. Bund und Länder wendeten im Jahre 1996 dafür insgesamt rd. 6,1 Mrd. DM auf.

Wohngeld soll auch künftig zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens als Miet- oder Lastenzuschuß zu den Aufwendungen für den Wohnraum gewährt werden.

Das Wohngeldgesetz soll bereits jetzt als Teil des Wohnungsgesetzbuchs gelten. Es soll aber wie bisher mit dem Sozialgesetzbuch verbunden bleiben, weil – vor allem wegen möglicher Auswirkungen auf das materielle Recht wie auf das Verwaltungsverfahren –

recht – eine abschließende Neuregelung erst bei der Einordnung des Wohngeldgesetzes in das Wohnungsgesetzbuch selbst vorgesehen werden soll.

### b) Eigentumsförderung

Mit einem breitgefächerten Instrumentarium wird dem herausragenden Stellenwert des Wohnens „in den eigenen vier Wänden“ insbesondere für Familien mit Kindern Rechnung getragen, die Eigenverantwortlichkeit der Wohnungsuchenden gestärkt und ein Beitrag zur Vorsorge für das Alter geleistet. Einen wichtigen Eckpfeiler stellt dabei die Eigenheimzulage dar, die als wirksame Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums vor allem für sog. Schwellenhaushalte konzipiert ist. Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung bilden einen weiteren Schwerpunkt der Eigenheimförderung als ein gezielt auf bestimmte Bedarfsfälle und regionale und lokale Gegebenheiten abgestimmtes Instrumentarium in Kombination mit der Eigenheimzulage. Die Eigenkapitalbildung wird durch die Gewährung von Wohnungsbauprämien und Arbeitnehmersparzulagen gefördert.

### c) Soziale Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung soll an die Stelle des bisherigen sozialen Wohnungsbaus treten. Dies entspricht der Neuausrichtung der Förderung, die nicht mehr in erster Linie den Neubau zum Gegenstand hat, sondern alle Möglichkeiten für Maßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand einbezieht. Bei der Unterstützung der Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte sollen vor dem Neubau gezielt die Möglichkeiten der Modernisierung und Instandsetzung sowie der Erwerb von Belegungsrechten genutzt werden. Nicht mehr die allgemeine Angebotsausweitung von Wohnraum durch Neubau steht bei der Förderung im Vordergrund, sondern die Unterstützung der Haushalte auch durch Nutzung der Möglichkeiten des vorhandenen Wohnungsbestands.

### d) Bauland

Die Bereitstellung von Bauland ist wesentliche Voraussetzung für den Wohnungsneubau. Hier sind in erster Linie die Gemeinden gefordert. In ihrer Verantwortung liegt die Baulandausweisung und Baulandbereitstellung für Wohnzwecke insgesamt, wobei selbstverständlich den Grundsätzen eines sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung zu tragen ist. Dies erfordert nicht nur entsprechende Rahmenbedingungen, wie sie durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 geschaffen wurden, sondern auch geeignete Anreize.

Daneben sind alle beteiligten öffentlichen Stellen dazu aufgerufen, in ihrem Eigentum stehende Grundstücke als Bauland dem Wohnungsbau in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen; dadurch und durch die Baulandbereitstellung wird zugleich ein dämpfender Einfluß auf die Preise erreicht.

Verankert werden soll zusätzlich die Unterstützung und Beratung von Bauwilligen durch die Gemeinden, etwa durch Maßnahmen des Bodenmanagements.



## e) Bürgschaften

Bürgschaften und andere staatliche Garantien sind geeignete Instrumente, wenn bankübliche Sicherheiten für die Aufnahme der erforderlichen Kredite nicht oder nicht in ausreichendem Umfang bereitstehen. Sie sollen auch zur Verbilligung der Kapitalmarktmittel beitragen. Ihnen kommt daher ein wichtiger Stellenwert für Maßnahmen des Wohnungswesens zu.

## 1.3 Wohnungspolitik und Städtebau

Wohnungspolitik und Städtebau müssen eng aufeinander abgestimmt werden. Dies gilt vor allem unter dem Gesichtspunkt „Wohnen in der Stadt“; hier müssen die Instrumente von Wohnungsbau und Stadtentwicklung mehr als bisher verzahnt werden.

Der Innenentwicklung der Städte kommt im Vergleich zum Wohnungsneubau am Stadtrand eine besondere Bedeutung zu. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind Vorhaben der sozialen Wohnraumförderung besonders wichtig. Die Nutzungsmischung, d.h. eine räumlich-funktionale Zuordnung von Wohnen und Arbeiten sowie Infrastruktureinrichtungen, und die Erhaltung und Schaffung ausgewogener Bewohnerstrukturen sind gemeinsame Ziele von Wohnungspolitik und Städtebau. Nicht nur die speziellen Instrumente der Wohnungspolitik, sondern auch die des Städtebaus müssen die erforderlichen Rahmenbedingungen für angemessenes und preiswertes Wohnen in Neubau und Bestand für alle Bevölkerungsgruppen setzen. Bei alledem kommt es darauf an, daß Effizienz und soziale Treffsicherheit beim Einsatz öffentlicher Fördermittel gewährleistet werden.

Um diesen Anliegen gerecht zu werden, sind im Rahmen der Stadtentwicklung die Ziele der Wohnungspolitik, insbesondere der sozialen Wohnraumförderung, zu berücksichtigen, ebenso wie die Wohnungspolitik einschließlich der sozialen Wohnraumförderung die geordnete städtebauliche Entwicklung beachtet.

Zur Umsetzung dieser Ziele sollen im Wohnungsgesetzbuch insbesondere folgende Regelungen vorgesehen werden:

Bei Maßnahmen zur Wohnraumversorgung sollen die nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung beachtet und ausgewogene Bewohnerstrukturen gewährleistet werden (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 WohnGB).

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sollen Fördermittel so eingesetzt werden, daß ausgewogene Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse erhalten oder geschaffen werden (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 WohnGB). Dabei soll insbesondere auf eine Nutzungsmischung und ausgewogene Bewohnerstruktur, namentlich auch in den Innenstädten und Ortsteilzentren, zu achten sein. Die Förderung soll nicht daran scheitern, daß die Kosten in Innenstädten höher als an anderen Standorten sein können.

Beim Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung sollen Vorhaben im Zusammenhang mit städ-

tebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in besonderer Weise berücksichtigt werden (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 WohnGB).

Auf der kommunalen Ebene sorgen die Städte eigenverantwortlich für die Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte unter Beachtung wohnungspolitischer und städtebaulicher Grundsätze. Durch die Stärkung kommunaler Belange bei der Aufstellung von Länderförderprogrammen sollen die Kommunen hierbei unterstützt werden (§ 23 WohnGB). Mit dieser Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung und der sich aus dem Baugesetzbuch ergebenden Zuständigkeit für städtebauliche Planungen und Maßnahmen haben die Städte und Gemeinden in besonderem Maße die Möglichkeit, die Ziele „Wohnen in der Stadt“ zu verwirklichen. Dabei kann das „Kommunale Förderkonzept“ mit den städtebaulichen Instrumenten verknüpft werden.

Im Rahmen der Verwaltungsvereinbarung über Finanzhilfen des Bundes können regionale und wohnungswirtschaftliche Schwerpunktsetzungen erfolgen, also auch für die Verwendung der Mittel im Rahmen von „Wohnen in der Stadt“ (§ 42 Abs. 2 Satz 4 WohnGB).

## 1.4 Begriffsbestimmungen

Die Aufnahme eines Katalogs von Legaldefinitionen des Wohnungsrechts hat sich im bisherigen Recht bewährt. Vielfach wird in anderen Rechtsvorschriften sowie in zahlreichen Verträgen auf diese Begriffsbestimmungen Bezug genommen oder sie werden vorausgesetzt oder es wird auf ihrer Grundlage in gerichtlichen Auseinandersetzungen entschieden. Darüber hinaus ist die Aufnahme dieser Definitionen geboten, um auch in diesem Bereich ein Ineinandergreifen der einzelnen Regelungswerke, die das Wohnungswesen betreffen, sicherzustellen und Widersprüche zu vermeiden. Das Wohnungsgesetzbuch soll Standort für diese Legaldefinitionen sein.

Unmittelbar sind diese Begriffsbestimmungen für die soziale Wohnraumförderung anzuwenden, in anderen Rechtsbereichen dann, wenn die Anwendung vorgesehen oder vorausgesetzt wird.

Gleichzeitig soll die Gelegenheit genutzt werden, auf überholte und inzwischen in der Praxis mißverständlich gewordene Begriffe zu verzichten. Hierzu zählen unter anderem die Begriffe Kleinsiedlung, Kaufeigenheim und Kaufeigentumswohnung, zumal hieran auch keine unmittelbaren Rechtsfolgen mehr geknüpft werden sollen; den damit ursprünglich verfolgten Anliegen soll auf andere Weise Rechnung getragen werden.

Die Begriffsbestimmungen zu Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau, Umbau und Erweiterung, die u.a. in der steuerrechtlichen Rechtsprechung Bedeutung erlangt haben, sollen beibehalten werden. Vorangestellt wurden diesen Definitionen die Begriffe Wohnungsbau und als erster Unterfall hierzu der Begriff Neubau. Ergänzt werden sie durch die Aufnahme von Begriffsbestimmungen zur Modernisierung und Instandsetzung. Die ebenfalls neu aufgenommene Begriffsbestimmung der „Wiedergewinn-

nung“ soll neben dem Wiederaufbau und der Wiederherstellung dem Neubau gleichgestellt werden. Mit ihr wird insbesondere den Verhältnissen in den neuen Ländern Rechnung getragen, die dadurch gekennzeichnet sind, daß durch unterlassene Instandsetzung- und Instandhaltungsmaßnahmen infolge nicht kostendeckender Mieten viele Gebäude nicht mehr bewohnbar sind.

Von großer Bedeutung auch über den sozialen Wohnungsbau hinaus sind die Bestimmungen über die Wohnflächen und die Betriebskosten. Sie sind in der bisherigen Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) enthalten. Da diese Verordnung als Teil des geltenden Kostenmietrechts künftig entfallen soll, sollen die Bestimmungen über Wohnflächen und Betriebskosten neu erlassen werden. Hierzu enthält Teil I des Wohnungsgesetzbuchs entsprechende Ermächtigungsgrundlagen zum Erlaß einer Betriebskostenverordnung und einer Wohnflächenberechnungsverordnung.

Die Betriebskostenverordnung wird als Artikel 3 dieses Gesetzes zugleich miterlassen. Für die Wohnflächenberechnung sollen bis zum Erlaß einer entsprechenden Verordnung, die eine Überprüfung der geltenden Regelungen voraussetzt, die §§ 42 bis 44 II. BV zunächst als Verordnungsrecht weitergelten.

Weitere Begriffsbestimmungen finden sich in den einzelnen Regelungen. Besondere Bedeutung hat hierbei die Ersetzung des bisherigen Begriffs „öffentliche Mittel“, der in der Vergangenheit – insbesondere nach Einführung weiterer Förderwege – häufig zu Mißdeutungen Anlaß gegeben hat.

## 2. Soziale Wohnraumförderung

### 2.1 Grundsätze

Im allgemeinen kann die Wohnungsnachfrage durch den Wohnungsmarkt gedeckt werden. Dennoch gibt es Personengruppen, die sich nicht aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können. Dazu gehören zum einen Haushalte, deren geringes Einkommen nicht ausreicht, die Wohnkostenbelastung einer ihren Wohnbedürfnissen angemessenen Wohnung selbst zu tragen. Zum anderen gibt es Menschen, die vor allem auf Grund bestimmter persönlicher Merkmale häufig bei der Wohnungssuche von Vermietern diskriminiert werden. Hierzu können insbesondere kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Behinderte und Wohnungsnotfälle zählen. In diesen Fällen sind auch weiterhin direkte Hilfen durch öffentliche Stellen erforderlich, um zugunsten von Haushalten mit Zugangsproblemen Belegungsbindungen in bestehenden oder neuzuschaffenden Wohnungen zu erhalten. Die Förderung kann dabei den Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand, die Sanierung (Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen) und schließlich den Wohnungsneubau gezielt unterstützen (soziale Wohnraumförderung).

Die soziale Wohnraumförderung soll spezifisch auf unterstützungsbedürftige Zielgruppen und deren Integration ausgerichtet sein. Dabei gilt es, durch eine sachgerechte örtliche Förderpraxis einseitige Bewohnerstrukturen zu vermeiden, damit nicht soziale

Brennpunkte entstehen, die geeignet sind, bestehende Integrationsprobleme noch zu verschärfen. Dabei wird berücksichtigt, daß die Gesamtheit der Maßnahmen des Wohnungswesens im Sinne der §§ 1 und 3 WohnGB allen Bevölkerungsgruppen zugute kommt.

Bei der Ausgestaltung der Förderung zum Zwecke der Wohnkostenentlastung sollen die Mieten der nicht geförderten Wohnungen (Vergleichsmieten) und das Einkommen des Mieterhaushalts berücksichtigt werden. Hierfür sprechen auch die Ergebnisse des Gutachtens „Förderpraxis des sozialen Wohnungsbaus“, die auf der Basis von Sonderauswertungen der 1 %-Wohnungsstichprobe belegen, daß der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen unterhalb der derzeit gültigen Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG schon in den ersten Jahren sehr rasch abnimmt. Bereits drei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen wären danach nur noch 60 bis 70 % der Bewohner als wohnberechtigt einzustufen. Verlaufsdaten zur Einkommenssituation der Haushalte im sozioökonomischen Panel, auf die auch die Expertenkommission Wohnungspolitik Bezug nimmt, bestätigen diese Ergebnisse.

Aus diesem Grunde soll die durch Förderung erreichte Wohnkostenentlastung sowohl zu Beginn als auch im weiteren Verlauf einerseits dafür sorgen, daß die Zahlungsfähigkeit des betreffenden Haushalts – unter Berücksichtigung von Haushaltsgröße und Einkommen – nicht überfordert wird, andererseits sollen aber auch Wohnkostenunterschiede, die zwischen den in unterschiedlichem Maße angespannten Wohnungsteilmärkten bestehen, nicht völlig aufgehoben werden. An „teuren“ Standorten sollte grundsätzlich auch die Miete der geförderten Wohnung höher sein können als an vergleichsweise „entspannten“ Wohnungsmärkten – sofern dort nicht auf eine Wohnkostenverbilligung ganz verzichtet werden kann.

Bei der Vereinheitlichung der Förderinstrumente soll die notwendige Flexibilität auf Landes- und Kommunalebene gewahrt bleiben. Damit steht im Einklang, daß auf die im geltenden Recht enthaltenen Regelungen, insbesondere des bisherigen sogenannten 1. und 2. Förderweges mit dem darin enthaltenen Kostenmietprinzip, im Wohnungsgesetzbuch künftig verzichtet wird. Denn ein auf der vereinbarten Förderung nach § 88 d des II. WoBauG aufbauendes Förderkonzept, das sich nicht an starren gesetzlichen Vorgaben orientiert und die bestehenden Möglichkeiten bei der Ausgestaltung der Förderkonditionen nutzt, kann auf die spezifischen Notwendigkeiten örtlicher und regionaler Wohnungsmärkte sowie unterschiedlicher sozialer Gruppen sehr viel gezielter eingehen.

Darüber hinaus soll die soziale Wohnraumförderung auf die heutigen und künftigen Anforderungen ausgerichtet werden. Dazu gehören die Berücksichtigung der jeweiligen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse, Nutzung des Bestandes vor der Neubauförderung einschließlich geeigneter Maßnahmen, um der Unterbelegung von Wohnraum entgegenzuwirken, die Abstimmung mit städtebaulichen Maßnah-



men, namentlich die Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren, die sachgerechte Zuordnung von Wohnen und Arbeiten sowie ausgewogene Bewohnerstrukturen. Selbsthilfe, Stärkung des Genossenschaftswesens, Maßnahmen zum kosten- und flächensparenden Bauen einschließlich Wettbewerbsverfahren und Einhaltung von Wohnflächengrenzen, ökologische Bauweisen sowie barrierefreies und behindertengerechtes Bauen sollen weitere hervorgehobene Merkmale der sozialen Wohnraumförderung sein.

Der sozialen Wohnraumförderung kommt gerade auch auf kommunaler Ebene besondere Bedeutung zu. Dem bereits heute hohen Engagement der kommunalen Ebene bei der Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte muß auch im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Rechnung getragen werden. Dazu gehören die Berücksichtigung kommunaler Belange ebenso wie ein eigenverantwortlicher Entscheidungsspielraum beim Einsatz der unterschiedlichen Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung auf kommunaler Ebene.

Die Eigenheimförderung, also die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums vor allem in Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, behält in der sozialen Wohnraumförderung ihre Bedeutung. Durch die Neuregelung der steuerlichen Wohneigentumsförderung durch das Eigenheimzulagengesetz werden die sog. Schwellenhaushalte wirkungsvoller als bisher unterstützt. Sie ist daher bei der sozialen Wohnraumförderung zu berücksichtigen. Die Kombination beider Instrumente führt zu einer gezielten Erhöhung der Eigentumsquote.

## 2.2 Neugestaltung der Rechtsgrundlagen

Die soziale Wohnraumförderung soll in Teil 2 des Wohnungsgesetzbuchs auf neue Rechtsgrundlagen gestellt werden. Sie soll insbesondere das bisherige Zweite Wohnungsbaugesetz, das Wohnungsbindungsgesetz und das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen sowie die dazugehörigen Rechtsverordnungen, die für den sozialen Wohnungsbau erlassen worden waren, für die Zukunft ersetzen.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß die bundesrechtlichen Vorschriften eine unterschiedliche Regeldichte haben sollen. Zum Teil sind die Vorschriften bindend, d.h. die Länder können keine abweichende Regelung treffen (z.B. Begriff der sozialen Wohnraumförderung, Einkommensermittlung). In anderen Fällen können bundesrechtliche Vorgaben durch die Länder ergänzt werden, so z.B. die allgemeinen Fördergrundsätze, die Vorschriften über kosten- und flächensparendes Bauen und über förderfähige Wohnflächen; sie werden durch die Förderzusage konkretisiert. Schließlich erhalten die Länder, ggfls. auch Gemeinden, den für den Vollzug nötigen Gestaltungsspielraum für die Förderung. Dieser kann – wie bisher – durch Förderprogramme oder -richtlinien, aber auch durch Landesrecht ausgefüllt werden. Dies gilt beispielsweise für die Bestimmung von Einkommensgrenzen sowie für Einzelheiten der Ausgestal-

tung der Belegungsrechte und der Wohnkostenentlastung in den jeweiligen Förderzusagen.

## 2.3 Ziele der Neuregelung

### a) Begünstigte Haushalte – Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Zahl belegungsgebundener Wohnungen und der begrenzten finanziellen Spielräume der öffentlichen Hand sollen Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung künftig auf Haushaltsgruppen konzentriert werden, die aus unterschiedlichen Gründen auf Unterstützung öffentlicher Stellen bei der Wohnraumversorgung angewiesen sind.

Dies sind einerseits Haushalte mit geringem Einkommen, die sich aus eigener Kraft am Markt angebotene, ihren Wohnbedürfnissen entsprechenden Wohnungen nicht leisten können.

Andererseits sind dies Haushalte, die häufig auf Grund der Zugehörigkeit zu bestimmten sozialen Gruppen oder wegen bestimmter persönlicher Merkmale auf Vorbehalte bei den Vermietern stoßen. Eine im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erstellte Studie („Auf Sozialwohnungen angewiesen“, Schriftenreihe Forschung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 485, 1991) hat herausgearbeitet, daß Angehörige bestimmter Gruppen häufig sogar trotz eigener ausreichender Wohnkaufkraft am Markt keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung finden. Beispielhaft werden in der Studie etwa Familien mit Kindern oder Alleinerziehende genannt.

Gemeinsam ist diesen Haushalten, daß sie sich nicht aus eigener Kraft selbst mit Wohnraum versorgen können.

Für die Bestimmung der Zielgruppen ist – wichtig auch für den Vollzug – weiterhin die Festlegung von Einkommensgrenzen erforderlich.

Allerdings soll auf eine bundesrechtliche Festsetzung von allgemeingültigen Einkommensgrenzen verzichtet werden. Dies soll künftig beim Einsatz der Fördermittel, also insbesondere durch die Länder, unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse für die im Gesetz bezeichneten Zielgruppen erfolgen. Auf diese Weise kann ein effizienter und zielgenauer Fördermitteleinsatz erreicht werden.

Darüber hinaus soll den Einkommensgrenzen auch Bedeutung zukommen, wenn die Fördermaßnahmen zugleich eine Wohnkostenentlastung zugunsten einkommensschwacher Haushalte bezwecken oder ein Förderausgleich erhoben wird.

Die für die Bestimmung und Praktikabilität der Einkommensgrenzen sowie für deren Harmonisierung mit dem Wohngeldrecht wichtigen Vorschriften der Einkommensermittlung sollen weitgehend aus dem geltenden Recht übernommen werden.

Zielgruppe im Rahmen der Eigenheimförderung sollen Haushalte sein, die unterstützt werden sollen,

weil durch die Eigenheimzulage allein die Tragbarkeit der Belastung nicht oder nicht auf Dauer sichergestellt werden kann. Von Bedeutung ist dies besonders in Ballungsräumen mit hohen Grundstückspreisen oder wenn nach Wegfall der Entlastungswirkung durch die Eigenheimzulage eine Lücke entsteht, die nicht aus dem Haushaltseinkommen geschlossen werden kann. Für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums sind ebenfalls von den Ländern Einkommensgrenzen festzulegen, die allerdings von denen, die für die Förderung des Mietwohnungsbaus maßgeblich sind, abweichen können.

#### b) Maßnahmen zur Sicherung ausgewogener Bewohnerstrukturen

Die Wohnungs- und Siedlungsstruktur der Bundesrepublik Deutschland weist bisher insgesamt betrachtet ein hohes Maß an Ausgewogenheit und Mischung verschiedener Bevölkerungsgruppen auf. Soziale Brennpunkte mit ihren Begleiterscheinungen sozialer Segregation und Stigmatisierung sind heute zwar in einigen Großsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre am Rande von Großstädten zu beobachten, prägen aber nicht das Bild des sozialen Wohnungsbaus insgesamt (vgl. Großsiedlungsbericht 1994 der Bundesregierung). Dazu hat nicht nur die bisherige Zielrichtung der Förderung für „breite Schichten“ (§ 1 Abs. 1 II. WoBauG), sondern insbesondere auch die Förder- und Belegungspraxis der Länder und Gemeinden beigetragen.

Die Knappheit der öffentlichen Haushaltsmittel und die gebotene höhere Effizienz und Zielgenauigkeit des Fördermitteleinsatzes gebieten in Zukunft noch stärker als bisher, in bewußter Abkehr von der bisherigen Orientierung an den breiten Schichten der Bevölkerung die Mittel auf bedürftige Haushalte zu konzentrieren. Dies macht es künftig notwendig, bei allen Maßnahmen der Wohnraumversorgung und vor allem der sozialen Wohnraumförderung in besonderer Weise darauf zu achten, daß ausgewogene Bewohnerstrukturen gewährleistet werden.

Bei Neubaumaßnahmen kann dieses Ziel in vielfältiger Weise und auf verschiedenen Ebenen angestrebt werden. Zunächst ist es Aufgabe der städtebaulichen Planungen und Maßnahmen der Gemeinden, dafür Sorge zu tragen, daß mit der Ausweisung von Wohnbauland in den Bebauungsplänen sowie bei Durchführung der städtebaulichen Planungen und sonstigen Maßnahmen – namentlich von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen – bestimmte Anteile des zu schaffenden oder zu sanierenden Wohnraums im Sinne einer ausgewogenen Siedlungs- und Bewohnerstruktur für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung räumlich verteilt bereitgestellt werden. Die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen wird im Baugesetzbuch bei den planungsrelevanten öffentlichen Belangen besonders hervorgehoben (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Auch bei Maßnahmen der Wohnraumversorgung und speziell beim Einsatz der sozialen Wohnraumförderung kommt es darauf an, daß ausgewogene Bewohnerstrukturen gewährleistet werden. Dieses An-

liegen wird als allgemeiner Grundsatz in § 2 Abs. 1 Nr. 3 WohnGB besonders hervorgehoben. Für die soziale Wohnraumförderung soll er bei ihrer Zweckbestimmung (§ 20 Abs. 1 WohnGB) herausgestellt werden (vgl. auch § 24 Abs. 1 Nr. 4 WohnGB).

Die Umsetzung dieser Grundsätze erfolgt z.B. dadurch, daß innerhalb eines Siedlungsgebiets im Verhältnis zu den nicht geförderten Mietwohnungen und den Wohneigentumsmaßnahmen die Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung zweckentsprechend verteilt werden. Dies kann sowohl durch eine räumliche Zuordnung der unterschiedlich geförderten und nicht geförderten Wohngebäude zueinander als auch durch eine Mischung von geförderten und nichtgeforderten Wohnungen innerhalb eines Gebäudes erfolgen. Denkbar sind auch die Begründung von Besetzungsrechten, Benennungsrechten und sonstigen Belegungsrechten (§ 54 Abs. 2 WohnGB) in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander sowie die Begründung unterschiedlich befristeter Belegungsrechte und unterschiedlich hoher Mieten infolge unterschiedlicher Wohnungsstandards. Von besonderer Bedeutung ist hier auch eine ausgewogene Mischung mit Angehörigen unterschiedlicher Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung bei der Wohnungsbelegung.

Ausgewogene Bewohnerstrukturen können auch dadurch erreicht werden, daß nicht nur an dem geförderten, sondern auch an anderem Wohnraum Belegungsrechte begründet werden (sog. Kombi-Förderung oder mittelbare Belegungsrechte, § 54 Abs. 1 WohnGB).

Schließlich bedarf es auch einer flexiblen Belegungspraxis bei dem geförderten und bei dem auf sonstige Weise belegungsgebundenen Wohnraum. Erforderlich ist daher, daß von der Belegungsbindung an einer geförderten Wohnung freigestellt werden kann, wenn nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse nicht entgegensteht oder wenn an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse, insbesondere zur Schaffung oder Erhaltung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur, besteht (§ 54 Abs. 6 WohnGB).

Auch bei Abschluß von Kooperationsverträgen (§ 56 Abs. 1 WohnGB) soll auf ausgewogene Bewohnerstrukturen geachtet werden.

Die Konzentration der Förderung auf die Zielgruppen, die der staatlichen Hilfe am dringendsten bedürfen, muß durch die Beachtung dieser Grundsätze flankiert werden, um die Entstehung einseitiger Strukturen und die damit verbundenen Probleme zu verhindern.

#### c) Gegenstände der sozialen Wohnraumförderung

Nach dem Krieg wurden auf dem Gebiet der alten Länder rd. 22 Mio. Wohnungen gebaut. Im Unterschied zur Zeit der Entstehung des II. Wohnungsbaugesetzes ist daher heute ein großer Bestand an freifinanzierten und geförderten Miet- und Eigentümerwohnungen vorhanden (Ende 1993 etwa 35 Mio. Wohnungen, davon etwa 28 Mio. Wohnungen in den

alten und etwa 7 Mio. Wohnungen in den neuen Ländern), der für die Wohnraumversorgung Bedürftiger in Betracht kommen kann. Dies empfiehlt sich häufig auch vor allem deshalb, weil Wohnungen des Bestandes in der Regel niedrigere Mieten aufweisen als die regelmäßig mit höheren Standards und zu höheren Kosten gebauten Neubauwohnungen. Auf das in den Beständen durch geeignete Maßnahmen erschließbare Potential für die Versorgung namentlich von Familien mit Kindern hat aktuell die Untersuchung des InWIS-Instituts an der Ruhr-Universität Bochum hingewiesen (vgl. Heinze, R.G. u. a. a. O.).

Daher ist es erforderlich, im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung die Förderung von Maßnahmen im Bestand und von Neubauwohnungen neu zu gewichten. Maßnahmen im Wohnungsbestand soll künftig ein entsprechender Stellenwert zukommen. In Betracht kommt die Begründung von Belegungsrechten aus dem Bestand sowie im Zusammenhang mit der Förderung von Modernisierung und Instandsetzung, letzteres insbesondere in den neuen Ländern. Darüber hinaus soll im Rahmen der Eigenheimförderung auch der Erwerb von Wohnungen aus dem vorhandenen Wohnungsbestand gefördert werden können.

Die Verlagerung der Förderung auf die verstärkte Unterstützung von Maßnahmen im Wohnungsbestand, vor allem auf den Erwerb von Belegungsrechten, trägt den seit längerer Zeit geäußerten Forderungen großer Teile der Fachwelt Rechnung, so etwa der von der Bundesregierung eingesetzten Expertenkommission Wohnungspolitik.

Die Nutzung des Wohnungsbestandes schließt zusätzlich zu den genannten Fördermaßnahmen zum Zwecke des Erwerbs von Belegungsrechten auch Maßnahmen mit ein, die zu einer besseren Verteilung vorhandenen Wohnraums führen. Ziel ist insoweit, daß Haushalte, die im Zeitablauf kleiner geworden sind, große Wohnungen zugunsten von Familien freimachen. Hierzu zählen Maßnahmen des Umzugsmanagements wie die Organisation des Wohnungstausches umzugswilliger Mieter als auch die Vermeidung von Unterbelegung durch entsprechende Ausgestaltung der Förderung.

#### d) Allgemeine Fördergrundsätze

Das Wohnungsgesetzbuch soll allgemeine Fördergrundsätze festlegen, die den Zielen und Zwecken der sozialen Wohnraumförderung entsprechen, ohne dabei den aus regionaler und örtlicher Sicht notwendigen flexiblen Einsatz der Förderinstrumente durch die Länder und Gemeinden zu beeinträchtigen.

Beim Einsatz der Fördermittel sollen die unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten und Zielsetzungen, die unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherren sowie die Besonderheiten der jeweiligen Zielgruppe zu berücksichtigen sein.

Vor Förderung des Wohnungsneubaus sollen alle Möglichkeiten im Wohnungsbestand genutzt werden. Bei der Modernisierungsförderung soll künftig darauf zu achten sein, daß in dem jeweiligen Gebiet

genügend preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt, da dieses Marktsegment Haushalten mit geringer Wohnkaufkraft ermöglicht, sich selbst mit Wohnraum zu versorgen.

Mit Rücksicht auf die Bedeutung des Wohnungsbaus für die geordnete städtebauliche Entwicklung soll die soziale Wohnraumförderung Vorhaben im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen besonders berücksichtigen. Die Fördermittel sollen insgesamt so eingesetzt werden, daß dadurch ausgewogene Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse, gerade auch in den Innenstädten und Ortsteilzentren, erhalten oder geschaffen werden. In besonderer Weise soll dabei auf eine funktional sinnvolle Zuordnung der Wohnbereiche zu Arbeitsplätzen und Infrastruktur, also eine Nutzungsmischung, sowie auf ausgewogene Bewohnerstrukturen zu achten sein.

Eine Förderung soll künftig nicht gewährt werden, wenn dies mit Rücksicht auf das Vermögen des Haushaltes offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Dies soll nicht nur bei der Förderung durch Unterbringung in Mietwohnungen gelten, sondern auch bei der Eigentumsförderung.

#### e) Neugestaltung der Förderinstrumente

Auf die aus dem bisherigen Recht hergeleitete Unterscheidung in mehrere Förderwege wird künftig verzichtet. Alleiniges Instrument ist die Vereinbarte Förderung, deren Grundlage eine Einigung zwischen Förderstelle und Förderempfänger ist. Der bisherige an Kostenmietgesichtspunkten orientierte öffentlich geförderte soziale Wohnungsbau (1. Förderweg) wird damit aufgegeben. Allerdings ermöglicht auch die Vereinbarte Förderung im Bedarfsfall eine gleiche Wirkung bzgl. der Belegungsbindung und Wohnkostenentlastung, wie diese bisher mit dem 1. Förderweg angestrebt wurde.

Bei der Vereinbarten Förderung sollen bestimmte Grundsätze beachtet werden.

aa) Grundsätzlich werden mit der Förderung zwei Zwecke verfolgt: Die Begründung von Belegungsrechten für bedürftige Haushalte sowie die Wohnkostenentlastung. Denkbar sind aber auch isolierte Belegungsrechte etwa für Haushalte, die nicht wegen ihres Einkommens, sondern wegen anderer Merkmale (kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Behinderte) Schwierigkeiten haben, eine angemessene Wohnung zu finden.

Wird die soziale Wohnraumförderung auch mit einer Wohnkostenentlastung im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verbunden, hat dies den Zweck, unangemessene Belastungen bedürftiger Haushalte zu vermeiden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß in nicht wenigen Fällen Haushalte, die auf Grund ihres Einkommens keinen Anspruch auf Wohngeld haben, die Vergleichsmiete von Bestandswohnungen auch ohne Wohnkostenentlastung im Rahmen der Objektförderung tragen könnten. Zu diesem Schluß kommt auch das bereits erwähnte Gutachten des

Institutes für Wohnen und Umwelt und des Ifo-Institutes.

- bb) Bei der Förderung zum Zwecke der Wohnkostenentlastung sollen künftig Vorkehrungen getroffen werden, die eine Fehlsubventionierung so weit wie möglich ausschließen. Hierzu sollen folgende Voraussetzungen zu beachten sein:

Die Förderung muß sich zum einen am örtlichen Mietenniveau orientieren, d.h. die Festlegung höchstzulässiger Mieten einschließlich ihrer Weiterentwicklung während der Dauer der Förderung soll in einer bestimmten örtlich und regional differenzierten Relation zur Vergleichsmiete und deren Entwicklung stehen (vergleichsmietenorientierte Förderung). Hierdurch werden nicht nur eine Marktsplaltung weitgehend vermieden und Wohnwertunterschiede besser berücksichtigt, sondern es wird auch erreicht, daß sich eine Fehlsubventionierung, die sich im Verlauf des Förderverhältnisses ggf. ergeben kann, von vornherein in Grenzen hält. Dabei ist zu berücksichtigen, daß sich auch durch eine zielgruppenorientierte Förderung und Belegung Fehlsubventionierungen vermeiden oder vermindern lassen. Die Verpflichtung zur Orientierung am Marktmietenniveau bedeutet zugleich auch, daß damit eine Gestaltung der Sozialmieten nach starren Kostenmietgesichtspunkten, die die Marktbedingungen nicht berücksichtigen, ausgeschlossen ist.

Im übrigen muß bei der Gestaltung der Wohnkostenentlastung die durch Kostensenkung erzielbare Senkung der Miete, die ein wesentliches Element der sozialen Wohnraumförderung ist, berücksichtigt werden.

Weitere Voraussetzung ist die Berücksichtigung des Einkommens der Mieter. Das bedeutet, daß eine Wohnkostenentlastung nur gewährt werden soll, wenn ohne diese der Mieterhaushalt durch die Wohnkosten unangemessen belastet wäre. Dies läßt sich im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung durch Bezugnahme auf die Einkommensgrenze festlegen. Die Einkommensorientierung im Zeitablauf soll künftig wahlweise durch das Instrument der einkommensorientierten Förderung des bisherigen Rechts (§ 88 e II. WoBauG), durch andere Formen eines einkommensorientierten Einsatzes von Fördermitteln (wie in einigen Ländern bereits heute praktiziert) oder dadurch sichergestellt werden, daß Haushalte, die die festgelegte Einkommensgrenze überschreiten, zum Ausgleich von nicht gerechtfertigten Fördervorteilen (Förderausgleich) verpflichtet werden.

Für den erstgenannten Fall sieht das Wohnungsgesetzbuch selbst eine Ausgestaltung in Anlehnung an § 88 e II. WoBauG vor. Im zweiten Fall soll es Sache der Länder sein, wie sie durch entsprechenden Einsatz von Fördermitteln die Einkommensorientierung sicherstellen. In Betracht kommt z.B. eine Darlehens- oder Zuschußgewährung, in deren Bedingungen vorgesehen ist, daß sich die Förderleistung und die Miete in Abhängigkeit vom Einkommen des Mieterhaushalts ändert.

- cc) Zur näheren Ausgestaltung des Förderausgleichs enthält das Wohnungsgesetzbuch in Teilen einheitliche bundesrechtliche Regeln, soweit dies im Hinblick auf die Praktikabilität geboten ist (Teil 2 Kapitel 7 des WohnGB). Wichtig ist, daß eine Verpflichtung zur Zahlung eines Förderausgleichs bereits dann erfolgen soll, wenn das Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 10 % überschreitet. Insofern erfolgt – anders als bei der geltenden Ausgestaltung der Fehlbelegungsabgabe – wieder eine stärkere bundeseinheitliche Orientierung.

Die Verpflichtung zum Förderausgleich soll jedoch nicht ausnahmslos gelten; die Länder können von einer Erhebung des Förderausgleichs absehen, wenn die Sozialmieten die ortsüblichen Vergleichsmieten nur unerheblich unterschreiten oder der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Förderausgleichs in einem unangemessenem Verhältnis zu den erwarteten Einnahmen stehen würde. Diese Voraussetzungen können je nach Fallgestaltung bei weniger intensiven Förderungen und kürzeren Laufzeiten oder Belegung mit entsprechenden Personengruppen gegeben sein, anders bei Intensivförderungen mit langen Belegungsbindungen und stärkerer Wohnkostenentlastung. Höhe und Staffelung des Förderausgleichs sollen durch Landesrecht bestimmt werden.

Der Förderausgleich ist so festzusetzen, daß keine unvertretbaren Mietvorteile im Verhältnis zur Marktmiete unter Berücksichtigung des jeweiligen Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße bestehen. Der Förderausgleich soll allerdings nicht zu einer Ghettobildung in den davon betroffenen Wohnungsbeständen führen. Das Gesetz sieht daher vor, daß von einem Förderausgleich abgesehen werden kann, wenn dies zur Erhaltung oder Schaffung ausgewogener Bewohnerstrukturen notwendig ist.

#### f) Wohneigentumsförderung

Der Bildung von Wohneigentum soll auch künftig im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ein besonderer Stellenwert zukommen. Dabei bestehen in Zielrichtung und Ausgestaltung bedeutsame Unterschiede zur Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz. Die steuerliche Förderung durch die Eigenheimzulage unterstützt mehr als zuvor die sog. Schwellenhaushalte, d.h. Haushalte mit Einkommen im Bereich oder knapp unterhalb des Durchschnitts, die zur Überschreitung der Schwelle zur Eigentumbildung keiner hohen Förderanreize bedürfen. Kinderreiche Haushalte, Haushalte mit deutlich unter dem Durchschnitt liegenden Einkommen oder Haushalte in Gemeinden mit besonders hohem Bau- und/oder Grundstückskostenniveau können aber die Gesamtkosten einer Maßnahme häufig selbst unter Berücksichtigung der Eigenheimzulage nicht tragen. Dies kann z.B. in Ballungsgebieten oder Großstädten der Fall sein oder sofern die Belastung nach Fortfall der Entlastungswirkung der Eigenheimzulage nicht tragbar erscheint. Hier kann die soziale Wohnraumförderung stärker individualisiert und auf die beson-

deren regionalen und lokalen Gegebenheiten abgestimmt eingesetzt werden. Dadurch kann sie eine wirksame Ergänzungsfunktion zum Eigenheimzulagengesetz wahrnehmen. Durch dieses Zusammenwirken von Eigenheimzulage und sozialer Wohnraumförderung läßt sich das Ziel, die Wohneigentumsquote zu erhöhen, wirkungsvoll erreichen.

#### g) Unterstützung der Selbsthilfe

Das Engagement derjenigen Personen, die – sei es in Form von Arbeits- oder Sachleistungen oder durch finanzielle Beiträge – wesentlich zu ihrer eigenen Wohnraumversorgung beitragen, soll im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung künftig besondere Berücksichtigung finden. Für Maßnahmen, bei denen der Bauherr oder die Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft in Selbsthilfe tätig werden oder Mieterleistungen erbracht werden, sollen daher Fördermittel bereitgestellt werden. Dies soll sowohl für das selbstgenutzte Wohneigentum als auch für den Mietwohnungsbau gelten. Wesentliche Bedeutung kommt hierbei auch der Gruppenselbsthilfe zu, deren Organisationskosten bei der Förderung berücksichtigt werden können.

Den Finanzierungsanteilen, die durch Mieter geleistet werden, soll künftig die Beteiligung des Genossenschaftsmitglieds an Investitionen der Genossenschaft in den Wohnungsbau oder in die Modernisierung gleichstehen, die durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile über die nach der Satzung erforderlichen Pflichtanteile hinaus erbracht wird.

#### h) Förderung des genossenschaftlichen Wohnens

Wohnungsgenossenschaften leisten traditionell einen bedeutenden Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung, insbesondere für die mittleren und unteren Einkommenschichten. Ihre Zielgruppe deckt sich über weite Bereiche mit der des herkömmlichen sozialen Wohnungsbaus; sie haben an diesem Sektor des Wohnungswesens im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen einen überproportionalen Anteil. Die genossenschaftliche Organisationsform ist geeignet, dauerhaft preiswerten Wohnraum bereitzustellen und den Mitgliedern größtmöglichen Schutz vor Kündigung zu gewähren; gleichzeitig bietet die Genossenschaft den Rahmen, die Bereitschaft zur Selbsthilfe zu aktivieren und den Nutzern die Möglichkeit der Mitbestimmung über ihre wohnliche Versorgung einzuräumen.

Die Wiedervereinigung hat – bedingt durch den hohen Anteil von Genossenschaftswohnungen in Ostdeutschland – der Genossenschaftsidee neuen Auftrieb gegeben. Ausgehend von der Veräußerungspflicht nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz, der auch Wohnungsgenossenschaften unterliegen, hat dies zur Entwicklung der eigentumsorientierten Genossenschaft geführt.

Dieser Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens trägt das Wohnungsgesetzbuch Rechnung, indem es der Förderung der Wohnungsgenossenschaften einen hohen Stellenwert einräumt. Die Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnens ist daher

bereits Teil der für alle wohnungspolitischen Maßnahmen geltenden Grundsätze des § 2 WohnGB.

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung von Mietwohnungen werden die Genossenschaften zunächst ebenso wie andere Bauherren gefördert. Die Neuausrichtung der Förderung kommt daher auch den Genossenschaften zugute. Zusätzlich werden mit der besonderen Berücksichtigung von Selbsthilfe und Mieterleistungen in der Förderung die Genossenschaften unterstützt, d. h. auf Grund von Arbeitsleistungen und Finanzierungsanteilen, die von Genossenschaftsmitgliedern durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile erbracht werden, erhalten die Genossenschaften in der Förderung einen besonderen Stellenwert.

Im Rahmen der steuerlichen Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz werden Genossenschaftsmitglieder berücksichtigt, und zwar bereits vor dem Erwerb des Volleigentums an der Wohnung, wenn sie eine Option auf den späteren Erwerb haben. In Anlehnung hieran sollen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung auch Genossenschaften berücksichtigt werden, deren Mitglieder wie nach dem Eigenheimzulagengesetz durch entsprechende Geschäftsanteile eine Erwerbsoption erlangt haben. Damit werden zusätzliche Möglichkeiten eröffnet, um insbesondere jungen Familien den Einstieg in das Wohneigentum über genossenschaftliche Möglichkeiten zu erleichtern und attraktiv zu machen. Von dieser Öffnung wird ein positiver Effekt auf die Altersstruktur der Bewohner von Genossenschaftswohnungen erwartet. Dies kann einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Genossenschaftsgedankens auch für die Zukunft leisten.

Aus diesem Grunde sollen speziell für nach dem 1. Januar 1995 gegründete eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften Fördermittel bereitgestellt werden, deren Mitglieder einen angemessenen Anteil zur Finanzierung des von ihnen genutzten Wohnraums leisten und deren Satzung ihnen eine Erwerbsoption einräumt.

Die Einführung der eigentumsorientierten Genossenschaften soll aber die traditionelle Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums durch die Baugenossenschaften nicht ersetzen. Auch hier könnten die Genossenschaften künftig wieder eine verstärkte Rolle spielen und ihren Mitgliedern in Kombination mit der Eigenheimzulage die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums ermöglichen.

#### i) Kosten- und flächensparendes Bauen

Die im internationalen Vergleich hohen Bau- und Bodenkosten in Deutschland sind mit gravierenden ökonomischen und gesellschaftspolitischen Nachteilen verbunden. Sie behindern den Strukturwandel und die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Bauwirtschaft und stehen einer besseren Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten ebenso im Wege wie einer vermehrten privaten Daseinsvorsorge durch die Bildung von Wohneigentum.

Wie wichtig deshalb politische Maßnahmen zur Senkung der Baukosten sind, wird vor allem angesichts

des Umfangs der nicht genutzten Kostensenkungspotentiale deutlich. Nach einem im Auftrag der Bundesregierung erstellten Expertengutachten ergeben sich im Vergleich zu den Niederlanden Einsparungspotentiale von bis zu 50 % allein bei den Baukosten und zwar: 5 % durch Abbau technischer Regeln, Normen und Bauordnungen, 20 % durch effizientere Bauproduktion (z. B. frühzeitige Kooperation der am Bau Beteiligten, mehr Vorfertigung, und Typenhäuser) sowie 20 % durch Vereinfachung der Baukörper und geringere Ausstattungsstandards.

In diesem Zusammenhang ist die Erkenntnis besonders wichtig, daß der häufig vorgebrachte Einwand, die Deutschen seien nicht bereit, auf hohe Ausstattungsstandards zu verzichten, im Widerspruch zu empirischen Ergebnissen steht.

Auch wenn am Markt gegenwärtig positive Entwicklungen in Richtung Baukostensenkung stattfinden, die sich jedoch in erster Linie auf den Eigenheimsektor beschränken, sollte die künftige soziale Wohnraumförderung beim kosten- und flächensparenden Bauen eine Vorreiterrolle übernehmen und dem nicht geförderten Sektor sowohl im Einfamilienhaus- als auch Geschloßwohnungsbau demonstrieren, daß und wie kostengünstiges Bauen möglich ist. Abgesehen von der Signalfunktion für den nicht geförderten Sektor dient kostensparendes Bauen dem sparsamen Umgang mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten und erhöht die Fördereffizienz, da bei gegebenem Fördervolumen eine größere Anzahl von Haushalten gefördert werden kann. Geeignete Instrumente für eine Senkung der Kosten in der sozialen Wohnraumförderung sind Kostenobergrenzen, von den Baukosten unabhängige Förderpauschalen, Kostenkontrollen und Rationalisierungsberatungen sowie die verstärkte Vergabe von Fördermitteln im Wettbewerb (§ 29 WohnGB).

#### j) Finanzhilfen des Bundes

Die Vorschriften über die Finanzhilfen des Bundes werden an die durch die Finanzverfassungsreform vom 1969 geänderten Rahmenbedingungen angepaßt. Zum einen wird in Übereinstimmung mit der Verfassungslage klargestellt, daß der Bund den Ländern zur Förderung von investiven Maßnahmen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung (Neuschaffung sowie Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum) auf Grund des Bundeshaushaltsgesetzes und nach näherer Maßgabe der jährlichen Verwaltungsvereinbarung Finanzhilfen gewährt. Dabei soll in Übereinstimmung mit dem bisherigen Recht ein bundesgesetzlich garantierter Verpflichtungsrahmen von 450 Mio. DM jährlich festgelegt werden. Darüber hinaus sollen jedoch – wie bisher auch – weitere Mittel nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsplans bereitgestellt werden.

Zum anderen sollen im Rahmen der Verwaltungsvereinbarungen wie bisher nähere Bestimmungen über Verwendungszwecke, Art, Höhe und Dauer der Finanzhilfen und deren Verteilung auf die Länder sowie über ihre Bewirtschaftung und Abrechnung getroffen werden. In Übereinstimmung mit der Verfassungslage kann über die gesetzlichen Vorgaben

des Wohnungsgesetzbuchs hinaus in der Verwaltungsvereinbarung auch Näheres über die Investitionszwecke bestimmt werden, wenn dies für die Gewährung der Finanzhilfen im Sinne des Artikels 104 a Abs. 4 GG geboten ist. Dies gilt insbesondere auch für regionale und wohnungswirtschaftliche Schwerpunktsetzungen. Hierbei soll künftig auch – in Übereinstimmung mit der Stärkung der Kommunen – ein Teil der Finanzhilfen den Kommunen für die Durchführung anerkannter kommunaler Förderkonzepte zukommen können. Weiter sollen wie bisher in der Verwaltungsvereinbarung die Komplementärmittel der Länder festgelegt werden.

#### k) Stärkung der kommunalen Belange

Die Kommunen beteiligen sich bereits heute schon auf der Grundlage eigener Konzepte aktiv an der Wohnungsversorgung bedürftiger Haushalte. Dies kann durch finanzielle Beteiligung der Gemeinden an dem mit Landesmitteln geförderten Wohnungsbau, durch den Einsatz kommunaler Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus sowie die Nutzung vorhandener Wohnungsbestände der Gemeinde oder gemeindeeigener Wohnungsunternehmen zur Unterbringung bedürftiger Haushalte, und schließlich durch eigene Maßnahmen der Wohnkostenentlastung erfolgen. Dabei hat die Entwicklung eigener Ziele für die Zwecke, die der sozialen Wohnraumförderung entsprechen, in Abstimmung mit anderen kommunalen Maßnahmen, namentlich der Stadtentwicklung, besondere Bedeutung.

Städte und Gemeinden sind besonders geeignet, Verantwortung für die örtliche Wohnungspolitik zu übernehmen und zu tragen. Sie sind mit den Problemen unmittelbar konfrontiert und im Detail vertraut und können deshalb besonders effizient zu ihrer Lösung beitragen. Sie fordern allerdings eine Verbesserung der gegenwärtigen Rahmenbedingungen. Deswegen geht es im Wohnungsgesetzbuch darum, die Stellung der Kommunen im Bereich der sozialen Wohnraumförderung zu stärken. Notwendig ist daher die Berücksichtigung kommunaler Belange bei der Entscheidung über den Einsatz der Fördermittel, d.h. Berücksichtigung der jeweiligen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse in der Gemeinde und deren Vorstellungen, besonders zur Unterstützung bedürftiger Haushalte und der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum.

Darüber hinaus ist aber auch erforderlich, daß die Gemeinden innerhalb eines bestimmten Rahmens über den Einsatz von Fördermitteln mitbestimmen können. Es ist daher vorgesehen, daß beim Einsatz der Fördermittel sog. kommunale Förderkonzepte zugrunde zu legen sind. Voraussetzung hierfür ist, daß mit ihnen ein erheblicher Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet wird, z.B. wie dies insbesondere in größeren Gemeinden (kreisfreien Gemeinden, Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern) der Fall sein kann. Diese kommunalen Förderkonzepte bedürfen der Anerkennung der Länder, um eine Abstimmung mit deren Förderschwerpunkten zu ermöglichen.



Mit diesen Regelungen soll kein oder kein unvertretbarer Verwaltungsaufwand verbunden sein. Wie die kommunalen Belange zu berücksichtigen sind, auch in welchen Verfahren dies ermöglicht werden soll, entscheiden die Länder. Hier kann auf bereits praktizierte und bewährte Verfahren zurückgegriffen werden. Auch über den Vollzug kommunaler Förderkonzepte befinden die Länder; soweit solche Konzepte in bestimmter Weise Grundlagen für den Einsatz von Fördermitteln sind, kann das im jeweiligen Land bewährte Verfahren der Förderung weiterhin genutzt werden.

Diese Regelungen über die Berücksichtigung kommunaler Belange und Förderkonzepte sollen zusätzlich durch Regelungen über die Finanzhilfen des Bundes ergänzt werden. Danach soll die Verwendung eines Teils der Finanzhilfen mit einem angemessenen Landesanteil für die Durchführung von anerkannten kommunalen Förderkonzepten Gegenstand der Verwaltungsvereinbarung sein können.

#### 1) Wohnungsfürsorge

Auch künftig können beim Einsatz von Wohnungsfürsorgemitteln zur Förderung von Mietwohnungen die Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung entsprechend angewendet werden. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Zielgruppen und die Verfolgung im wesentlichen dienstrechtlicher Belange in der Wohnungsfürsorge wird hierfür eine eigenständige Regelung im Gesetz vorgesehen. Die Einbeziehung erfolgt jedoch nur hinsichtlich der Förderinstrumente, nicht hingegen in Bezug auf Einzelheiten der sozialen Wohnraumförderung wie z. B. Zielgruppen, Einkommensgrenzen, Wohnflächengrenzen. Diese sollen durch die Darlehens- oder Zuschußgeber nach den Erfordernissen der jeweiligen Förderung festgelegt werden.

### 3. Sozialwohnungsbestand

#### 3.1 Zielsetzungen

Das in Artikel 2 aufgenommene Wohnungsrechtsanpassungsgesetz verfolgt insbesondere folgende Anliegen:

- Wie bei der Neubauförderung soll auch im Bestand das bisherige Kostenmietrecht abgelöst werden. Dies führt zu einer erheblichen Rechtsvereinfachung und Erleichterung für die damit befaßten zuständigen Stellen und Vermieter. Mieterhöhungen sind mit dieser gesetzlichen Umstellung nicht verbunden. Denn die auf Grund der Förderbeziehung festgelegte „Sozialmiete“ soll während der Dauer der Bindung erhalten bleiben. Aus Vereinfachungsgründen sollen aber die nach bisherigem Recht erfolgten Anpassungen von Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen durch Mieterhöhungen ersetzt werden, die auf 5 % in 3 Jahren beschränkt werden. Mieterhöhungen infolge Modernisierung werden ausdrücklich an die Zustimmung der Bewilligungsstelle gebunden.
- Eine Abschöpfung ungerechtfertigter Fördervorteile soll im Bestand auch weiterhin durch eine Abgabe erfolgen. Das bisherige Instrument der

Fehlbelegungsabgabe hat aber durch seine Konstruktion als Aufschlag auf die Kostenmiete Schwierigkeiten, eine sachgerechte Abschöpfung zu ermöglichen. Auch dient es der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung, wenn bei Neuförderung und Bestand einheitliches Recht zur Anwendung kommt. Den Ländern wird daher die Möglichkeit eingeräumt, den bisherigen Sozialwohnungsbestand auf das Regelungsinstrumentarium des Förderausgleichs umzustellen und damit die Abschöpfung effizienter zu gestalten. Demgemäß soll auch in diesen Fällen die Differenz zwischen Sozialmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete maßgebliches Kriterium einer Abschöpfung sein.

Damit wird eine Anpassung des Sozialwohnungsbestandes an das Wohnungsgesetzbuch in bestimmten Teilen vorgesehen oder ermöglicht; mit der Abschöpfung der Kostenmiete wird ein notwendiger Beitrag zur Rechtsvereinfachung und -bereinigung, mit der Möglichkeit der Umstellung auf den Förderausgleich ein Beitrag zum Abbau der Fehlsubventionierung geleistet.

#### 3.2 Die wesentlichen Inhalte des Wohnungsrechtsanpassungsgesetzes

Die Vorschriften über die Anpassung der öffentlich geförderten Sozialwohnungen an das Wohnungsgesetzbuch sollen in einem eigenständigen Gesetz (Artikel 2) vorgesehen werden. Da die vorgesehenen Regelungen nur Wohnungen des schon vorhandenen Bestandes betreffen, die förderrechtlichen Beziehungen dieses Bestandes auf der Grundlage des bisherigen Rechts entstanden sind und dieses Recht nicht aufgehoben wird, bedarf es gesonderter Anpassungsregelungen außerhalb des Wohnungsgesetzbuchs in Artikel 2.

Die in Artikel 2 vorgesehenen Vorschriften haben folgenden Inhalt:

##### a) Gegenstände der Anpassungsregeln

In die Vorschriften des Wohnungsrechtsanpassungsgesetzes sollen alle Miet- und Genossenschaftswohnungen einbezogen werden, die bis zum Inkrafttreten des Wohnungsgesetzbuchs im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert wurden und noch dem Recht über Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen. Dies betrifft auch die Wohnungen des sog. 2. Förderweges nach § 88 a, die Wohnungsfürsorgewohnungen nach §§ 87 a ff. des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und die Wohnungen nach dem Bergarbeiterwohnungsbaugesetz.

##### b) Aufgabe des Kostenmietrechts, zulässige Miete

Das Kostenmietrecht soll wie bei der Neuförderung nach dem Wohnungsgesetzbuch entfallen. Damit ist eine Umstellung verbunden, die von folgenden Grundsätzen und Zielen ausgeht:

Zum einen soll trotz Aufgabe der Kostenmiete die bisherige „Sozialmiete“ für die Dauer der Förderung und Bindung erhalten bleiben. Zum anderen bedeutet die Aufgabe des Kostenmietrechts, daß die glei-

chen Grundsätze hinsichtlich einer Mieterhöhung wie bei den geförderten Wohnungen nach dem Wohnungsgesetzbuch zur Anwendung kommen. Die zulässige Miethöhe entspricht der bisherigen Sozialmiete. Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe findet somit nur eingeschränkt Anwendung, insbesondere ist eine Anhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ausgeschlossen. Zum Ausgleich von Kostenentwicklungen im Bereich von Instandhaltung und Verwaltung sollen als Ersatz für die turnusmäßige Anhebung der sog. Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen nach der Zweiten Berechnungsverordnung eine Mieterhöhung von bis 5 % in 3 Jahren möglich sein. Mieterhöhungen nach Modernisierungen erfordern weiterhin die Zustimmung der Bewilligungsstelle. Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auch weiterhin auf diese Beschränkungen berufen.

#### c) Anpassung des Rechts der Fehlbelegungsabgabe

Die Länder erhalten die Möglichkeit, das im Bundes- und Landesrecht geregelte Recht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen (sog. Fehlbelegungsabgabe) auf die neuen Regeln des Förderausgleichs umzustellen. Eine solche Umstellung ist insbesondere angezeigt, um die Effizienz der Abgabe zu steigern und damit einer Fehlsubventionierung wirksam zu begegnen. Die Möglichkeit der Umstellung hat aber auch Bedeutung im Hinblick auf den Verwaltungsvollzug, um dadurch eine einheitliche Praxis für neugeforderte Wohnungen einerseits und den Sozialwohnungsbestand andererseits zu erreichen.

#### d) Anpassung von Einkommensgrenzen- und Freistellungsregelungen

Im Wohnungsgesetzbuch wird den Ländern für die künftige soziale Wohnraumförderung die Festlegung von Einkommensgrenzen für die begünstigten Personengruppen überlassen. Für den vorhandenen Sozialwohnungsbestand sollen zunächst die gegenwärtigen Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG weiterhin maßgebend sein, um nicht zu einer Regelungslücke zu kommen. Die Länder sollen jedoch die Möglichkeit haben, auch für den vorhandenen Sozialwohnungsbestand die Einkommensgrenzen in Übereinstimmung mit der künftigen sozialen Wohnraumförderung neu festzulegen. Eine gleiche Möglichkeit soll bestehen, die Freistellung von der Belegungsbindung für neu geförderte Wohnungen und für den Bestand einheitlichen Regeln zu unterstellen.

#### 4. Überleitungsrecht

Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts geht davon aus, daß Artikel 1 dieses Gesetzes, das Wohnungsgesetzbuch, für alle künftigen Maßnahmen ab dem 1. Januar 1999 gilt. Für die bis dahin auf der Grundlage des bisherigen Rechts (II. WoBauG, WoBindG, AFWoG) geförderten Wohnungen gilt das bisherige Recht mit einer Reihe teils wesentlicher Maßgaben. Diese Maßgaben sind mit Schwerpunkt in Artikel 2 sowie in den Artikeln 4 und 6 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vorgeesehen.

### III. Auswirkungen

#### 1. Finanzielle Auswirkungen

##### 1.1 Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

##### 1.1.1 Soziale Wohnraumförderung

Ziel des Wohnungsgesetzbuchs ist die Steigerung der Effizienz und Zielgenauigkeit der für Zwecke der Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte eingesetzten Mittel. Dies soll durch eine konsequente Abkehr von überholten Förderprinzipien (Kostenmiete), eine Trennung von Belegungsbindung und Wohnkostenentlastung, eine konsequente Markt- und Einkommensorientierung und durch die verbesserte Nutzung des Wohnungsbestands erfolgen. Auch die Bindung an Kostenobergrenzen, die Nutzung von Wettbewerbsverfahren und die verstärkte Förderung von Selbsthilfemaßnahmen dienen der Senkung des Förderaufwandes. Es wird daher künftig möglich sein, mit den vorhandenen Mitteln eine größere Anzahl bedürftiger Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Hierzu wird auch beitragen, daß die Straffung und Vereinfachung der Vorschriften – möglicherweise nach einer Umstellungsphase – zur Senkung des Verwaltungsaufwands führen wird (s. hierzu unter Nr. 2). Weder der Bund noch die Länder und Gemeinden bzw. Gemeindeverbände werden finanziell mehr als bisher belastet. Der mit der Aufstellung kommunaler Förderkonzepte ggf. verbundene erhöhte Verwaltungsaufwand wird durch die Vorteile des effizienteren und zielgenaueren Mitteleinsatzes mehr als kompensiert.

##### 1.1.2 Sozialwohnungsbestand

Von der Neuregelung im vorhandenen Bestand an Sozialmietwohnungen sind die Wohnungen betroffen, die der Kostenmiete unterliegen. Sie sind – von geringeren Fallzahlen abgesehen – nur in den alten Ländern und im früheren Berlin (West) gelegen. 1995 dürften nach den von empirica vorgelegten Schätzungen in den alten Ländern noch knapp 2,4 Mio. öffentlich geförderte Mietwohnungen vorhanden gewesen sein (sog. 1. Förderweg). Derzeit dürften noch etwa 2 Mio. dieser Wohnungen sozial gebunden sein. Hinzu kommen Mietwohnungen des zweiten Förderweges sowie im Rahmen der Wohnungsfürsorge und des Bergarbeiterwohnungsbaus geförderte Wohnungen, die in der Untersuchung von empirica nicht einbezogen wurden.

Durch die Aufhebung der Kostenmiete im vorhandenen Sozialwohnungsbestand ändert sich die Mietbelastung der Sozialwohnungsmieter grundsätzlich nicht. Im Durchschnitt werden die Mieter und Vermieter also durch diese Regelungen so gestellt wie bei Fortgeltung des Kostenmietrechts. Daher fallen durch diese Regelung auch für die öffentlichen Hände insgesamt keine zusätzlichen – über das Kostenmietrecht hinausgehenden – Kosten an.

Der Gesetzentwurf eröffnet den Ländern darüber hinaus die Möglichkeit, durch den Übergang von der traditionellen Fehlbelegungsabgabe zum markt- und einkommensorientierten Förderausgleich erhebliche Mehreinnahmen zu erzielen. Dies bestätigen auch



die Analysen des Institutes für Wohnen und Umwelt, des Ifo-Institutes und von empirica.

Bei einer die Zahlungsfähigkeit der Fehlbeleger stärker ausschöpfenden Ausgleichszahlung muß selbstverständlich den Gegebenheiten vor Ort sorgfältig Rechnung getragen werden, um nachteilige Effekte auf die Bewohnerstruktur zu vermeiden. Dies erfordert einen umfassend marktorientiert ausgestalteten Förderausgleich, der nicht nur die aus den Ausstattungsmerkmalen von Sozialwohnungen (Ausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung etc.) abgeleitete Wohnqualität, sondern auch deren Lage in einer bevorzugten oder weniger geschätzten Wohngegend berücksichtigt. Auch unter Berücksichtigung dieser Aspekte und bei Wahrung gemischter Belegungsstrukturen lassen sich aber nach Auffassung der Gutachter die ungerechtfertigten Mietvorteile besser verdienender Haushalte durch eine geeignete Ausgestaltung eines Förderausgleichs stärker als bisher abschöpfen. Von den hier erreichbaren Mehreinnahmen profitieren auch die Kommunen, wenn ihnen, wie bereits z.T. bei der Fehlbelegungsabgabe praktiziert, von den Ländern die Einnahmen aus dem Förderausgleich für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt werden.

## 1.2 Verwaltungs- und Vollzugsaufwand

Der Wegfall des Kostenmietrechts und die Anwendbarkeit der Vorschriften des Miethöhegesetzes wird zu einer Entlastung der Verwaltungsbehörden führen. Dies gilt sowohl für die Fälle der Neubauförderung wie auch für den vorhandenen Sozialwohnungsbestand. Gerade die Überwachung der Kostenmiete im Hinblick auf die umfangreichen und schwierigen kostenmietrechtlichen Regelungen hat in der Vergangenheit erhebliche Verwaltungskapazität gebunden. Dadurch, daß Mieterhöhungen sich nach den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe bzw. den Sondervorschriften der §§ 2 und 3 WohnAnpG richten, wird eine spürbare Arbeitserleichterung eintreten. Dies gilt im übrigen in noch stärkerem Maße für die Vermieter geförderter Wohnungen.

Die neugestaltete Förderstatistik (§ 47 WohnGB) wird nach jetzigem Erkenntnisstand gegenüber der bisherigen Bewilligungsstatistik nach § 32 II. WoBauG weder beim Bund noch bei den Ländern und Gemeinden zusätzlichen Verwaltungsaufwand verursachen.

Die Verpflichtung von Mietern, ungerechtfertigte Fördervorteile über die Zahlung eines Förderausgleichs zu erstatten, entspricht vom Verwaltungsverfahren her im wesentlichen der heutigen Regelung über die Erhebung und Leistung einer Fehlbelegungsabgabe. Der damit verbundene Verwaltungsaufwand dürfte sich damit nach einer Phase der Verfahrenseinspielung nicht über das gegenwärtige Maß erhöhen.

Sofern die Länder von der ihnen im Gesetzentwurf eröffneten Möglichkeit Gebrauch machen und im Sozialwohnungsbestand von dem Recht der Fehlbelegungsabgabe auf den Förderausgleich umstellen, wird für eine Übergangszeit sowie bei konsequenter Ausgestaltung des Förderausgleichs ein gewisser

Mehraufwand nicht zu umgehen sein. Es liegt an den Ländern, über ein flexibles Umstellungsverfahren den Aufwand möglichst gering zu halten. Wichtig ist, daß der Bundesgesetzgeber den Ländern zumindest die Möglichkeit einer Umstellung eröffnet, damit nicht Fehlbelegungsabgabe und Förderausgleich parallel nebeneinander erhoben werden müssen.

## 2. Sonstige Kosten

Es ist davon auszugehen, daß die Investoren – hier sind insbesondere die Wohnungsunternehmen angesprochen – von der Straffung und Vereinfachung der Fördervorschriften profitieren werden.

Für den vorhandenen Sozialwohnungsbestand gilt folgendes: Das Kostenmietprinzip soll generell entfallen und der Vermieter soll Mieterhöhungen von bis zu 5 % in 3 Jahren verlangen können. Hierdurch und durch die Möglichkeit, Zinserhöhungen für öffentliche Darlehen, eine Herabsetzung der Zins- und Tilgungshilfen oder der Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen sowie ggf. geleistete Aufwandsverzicht wie bisher auf die Sozialmiete umzulegen, werden die Vermieter so gestellt wie bei Fortgeltung des Kostenmietrechts. Es ist sogar davon auszugehen, daß hier eine spürbare Arbeitserleichterung eintreten wird.

Insbesondere der Ersatz der aufwendigen Verordnungsverfahren zur Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen durch eine klar kalkulierbare prozentuale Mieterhöhung verbessert die Planungssicherheit für Vermieter und Wohnungsunternehmen.

## 3. Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr und Frauen; Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union; Auswirkungen auf das Preisniveau

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind infolge der vorgegebenen Bevorzugung ökologischer Bauweisen, der Stärkung des flächensparenden Bauens und des Vorrangs von Bestandsmaßnahmen positiv. Mit der Vorgabe, daß auf eine funktional sinnvolle Zuordnung der Wohnbereiche zu den Arbeitsplätzen zu achten ist, sollen Verkehrsströme reduziert werden. Frauen werden nicht benachteiligt. Rechtsnormen der Europäischen Union sind nicht tangiert. Auswirkungen auf das Preisniveau sind nicht zu erwarten.

## B. Zu den einzelnen Vorschriften

### Zu Artikel 1 (Wohnungsgesetzbuch – WohnGB)

Mit den in Artikel 1 vorgesehenen Regelungen eines Wohnungsgesetzbuchs (WohnGB) sollen die Aufgaben der Gebietskörperschaften im Bereich des Wohnungswesens sowie Grundsätze und Maßnahmen zur Wohnraumversorgung festgelegt werden. Wesentlicher Bestandteil sind dabei Regelungen zur Reform des auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes praktizierten sozialen Wohnungsbaus.

### Zu Teil 1 (Allgemeine Vorschriften zum Wohnungswesen)

Teil 1 beschreibt die Aufgaben der Gebietskörperschaften, stellt die Grundsätze und Maßnahmen zur Wohnraumversorgung im Gesamtzusammenhang dar (Kapitel 1) und regelt Begriffsbestimmungen (Kapitel 2).

### Zu Kapitel 1 (Aufgaben, Grundsätze, Maßnahmen, §§ 1 bis 9)

#### Zu § 1 (Aufgaben)

§ 1 Satz 1 soll als Grundsatzvorschrift den Gebietskörperschaften (Bund, Ländern, Gemeinden, Gemeindeverbänden) die allgemeine Verpflichtung auferlegen, in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen Rahmenbedingungen für eine soziale marktwirtschaftliche Ordnung des Wohnungswesens – auch in ihrer ökologischen Orientierung – zu setzen. Die Aufgabenverpflichtung soll sich damit nicht auf den Wohnungsbau allein erstrecken, sondern auf alle für das Wohnungswesen relevanten Maßnahmen. Die vorgesehene Regelung soll zudem herausstellen, daß bei Maßnahmen im Wohnungswesen die Grundsätze der sozialen Marktwirtschaft zu berücksichtigen sind. Zur Schaffung eines geordneten, funktionierenden Wohnungswesens sind alle Gebietskörperschaften gemeinsam verpflichtet. Die Einzelheiten richten sich nach den Fachgesetzen, in diesem Gesetz nach den Teilen 2 bis 3.

In Abgrenzung zur allgemeinen Aufgabenverpflichtung soll Satz 2 die Gebietskörperschaften verpflichten, Haushalte, die zu ihrer Wohnraumversorgung nicht oder nicht ausreichend aus eigener Kraft in der Lage sind, also in diesem Sinne bedürftige Haushalte, bei der Wohnraumversorgung sowie die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums zu unterstützen. Dies erfordert – anders als das bloße Setzen von Rahmenbedingungen nach Satz 1 – gezielte Maßnahmen. Näher bestimmt werden die Zielgruppen dieser Maßnahmen in den jeweiligen Fachgesetzen sowie in den Regelungen dieses Gesetzes. So ist für die soziale Wohnraumförderung und hier vor allem bei der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums sichergestellt, daß neben anderen beispielhaft aufgezählten Personengruppen vor allem Familien mit Kindern begünstigt werden sollen (vgl. §§ 34, 40 WohnGB).

Der Aufgabenerfüllung im Sinne der Sätze 1 und 2 dienen die in § 3 bezeichneten Maßnahmen.

#### Zu § 2 (Grundsätze)

§ 2 enthält Grundsätze, die bei der Erfüllung der in § 1 bezeichneten Aufgaben anzuwenden sind. Art und Umfang der Verpflichtungen ergeben sich aus den Regelungen der Nummern 1 bis 10. Die Vorschrift hat eigenständige Bedeutung für die Aufgabenstellungen des Wohnungsgesetzbuchs und läßt Anforderungen aus anderen Gesetzen unberührt.

#### Zu Absatz 1

Nummer 1 soll die Aufgabenbeschreibung des § 1 Satz 1 dahin konkretisieren, daß die dort erwähnten

Rahmenbedingungen nicht allein dem Funktionieren einer sozialen marktwirtschaftlichen Ordnung an sich, sondern zugleich auch zu einem ausreichenden Wohnungsangebot beitragen sollen. Die jeweiligen Maßnahmen (vgl. § 3) beziehen sich in der Regel auf bestimmte Bevölkerungsgruppen, in ihrer Gesamtheit jedoch auf die gesamte Bevölkerung.

Nummer 2 soll die allgemeine Aufgabenbeschreibung des § 1 Satz 2 dahin konkretisieren, daß Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen gezielt, und zwar einkommens- und bedarfsorientiert zu unterstützen sind, wenn sie sich nicht aus eigenen Kräften bei ihrer eigenen Wohnraumversorgung helfen können. Damit kommt unter anderem die besondere öffentliche Verantwortung für die Wohnraumversorgung im Rahmen der Wohnungsmarktwirtschaft zum Ausdruck, für die gezielte Maßnahmen zu ergreifen sind.

Nummer 3 soll hervorheben, daß bei Maßnahmen zur Wohnraumversorgung ausgewogene Bewohnerstrukturen gewährleistet werden. Dies soll für alle in Betracht kommenden Maßnahmen gelten, durch die nicht nur einseitige Bewohnerstrukturen von vornherein vermieden, sondern auch vorhandene einseitige Strukturen durch „Mischung“ beseitigt werden können.

Durch Nummer 4 soll das Förderziel der Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums besonders hervorgehoben werden.

Nummer 5 stellt die besondere Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens heraus, das unterstützt werden soll.

Nach Nummer 6 sollen mit staatlichen Maßnahmen der Sparwille und die Bereitschaft zur Selbsthilfe unterstützt werden.

Nummer 7 enthält den Grundsatz, daß Baumaßnahmen kosten- und flächensparend durchgeführt sowie kosten- und flächensparende Bauweisen unterstützt werden sollen.

Nummer 8 enthält die sog. Raumordnungsklausel, nach der bei Maßnahmen zur Wohnraumversorgung die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt und die Ziele der Raumordnung beachtet werden sollen. Ferner wird bestimmt, daß bei Maßnahmen zur Wohnraumversorgung die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere nach den Regeln des Baugesetzbuchs beachtet werden soll (zu standortbedingten Mehrkosten bei Fördermaßnahmen s. Begründung zu § 24 Abs. 1 Nr. 4).

Nummer 9 soll für ein ökologisch ausgerichtetes Wohnungswesen den Grundsatz aufstellen, daß im Rahmen von baulichen Maßnahmen ökologische Anforderungen berücksichtigt und ökologische Bauweisen gefördert werden. § 2 Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 nennt wichtige ökologische Zielsetzungen als Regelbeispiele. Auch diese Vorschrift läßt Anforderungen der Fachgesetze, namentlich des Bau- und Umweltrechts, unberührt.

Nummer 10: Für eine eigenständige Lebensführung der Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit dauerhaft oder vorübergehend in

ihrer Mobilität eingeschränkt sind, ist ein möglichst barrierefreies Wohnumfeld eine wesentliche Voraussetzung. Auch im Interesse anderer Personengruppen, z. B. Familien mit kleinen Kindern, sind unnötige bauliche Barrieren in Wohnungen und Wohnanlagen zu vermeiden. Daher sollen bei der Planung und Gestaltung von Wohnraum und des Wohnumfeldes die Möglichkeiten des barrierefreien Bauens ausgeschöpft werden. Hinweise ergeben sich aus der DIN 18025 Teil 2 („Barrierefreie Wohnungen“). Im übrigen bleiben auch von Nummer 10 Anforderungen aus den einschlägigen Fachgesetzen, z. B. des Baurechts, unberührt.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 soll den Erfordernissen des wirtschaftlichen und sparsamen Einsatzes von Leistungen aus öffentlichen Haushalten und Zweckvermögen Rechnung tragen. Der dazu in Satz 1 enthaltene Grundsatz der Wirtschaftlichkeit hat in übergeordneter Hinsicht Bedeutung für alle Maßnahmen des Wohnungswesens, vor allem bei der Berücksichtigung von Maßnahmen für ein funktionierendes, soziales marktwirtschaftliches Wohnungswesen sowie von Unterstützungsmaßnahmen zugunsten bedürftiger Haushalte und zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Hierbei sollen nach Satz 2 auch die wechselseitigen Wirkungen von Leistungen aus öffentlichen Haushalten berücksichtigt werden; dies hat Bedeutung bei der Frage von in Betracht kommenden Maßnahmen, die mit unterschiedlichen Zwecken gleiche Ziele verfolgen, wie bei der Frage der Ausgestaltung von öffentlichen Leistungen die Berücksichtigung anderer öffentlicher Leistungen.

#### Zu § 3 (Maßnahmen)

In § 3 sollen die wichtigsten Maßnahmen bezeichnet werden, die der Aufgabenerfüllung im Sinne des § 1 dienen oder zu den Rahmenbedingungen des Wohnungswesens gehören. Damit weisen § 3 sowie die nachfolgenden §§ 4 bis 9 den jeweiligen Maßnahmen einen für die Aufgaben im Sinne des § 1 maßgeblichen Stellenwert zu; es wird davon ausgegangen, daß sie grundsätzlich geeignet sind, die Aufgaben im Sinne des § 1 zu erfüllen.

Nach Satz 1 sind dies die Wohnkostenentlastung, insbesondere durch Wohngeld, die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums, die soziale Wohnraumförderung, die Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum, die Bereitstellung von Bauland sowie die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen für Maßnahmen im Wohnungsbau. Diese Maßnahmen werden nach ihren Zielen und Zwecken in den §§ 4 bis 9 konkretisiert.

Nach Satz 2 gehören zu den Rahmenbedingungen im Sinne des § 1 auch Regelungen des Wohnraummietrechts und des Steuerrechts.

#### Zu § 4 (Maßnahmen zur Wohnkostenentlastung)

Absatz 1 bezeichnet die insbesondere zur Wohnkostenentlastung vorgesehenen Maßnahmen.

Absatz 2 enthält die Zweckbestimmung des Wohngelds und verweist auf die Regelungen im Wohngeldgesetz. Um die Aufgabe der Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens auf Dauer und verlässlich erfüllen zu können, ist das Wohngeld in angemessenen Zeitabständen zu überprüfen und gegebenenfalls an die Einkommens- und Mietenentwicklung anzupassen. Ausgestaltung und Leistungsstandard hängen dabei auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Situation der öffentlichen Haushalte ab.

Nach Absatz 3 soll bereits jetzt das Wohngeldgesetz als Teil dieses Gesetzbuchs gelten, wobei es jedoch mit dem Sozialgesetzbuch – vor allem im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf das materielle Recht wie auf das Verwaltungsverfahren – verbunden bleiben soll. Eine abschließende Neuregelung soll erst mit der vollständigen Einordnung des Wohngeldgesetzes in das Wohnungsgesetzbuch erfolgen. Insoweit sollen weiterhin die Vorschriften des Ersten und Zehnten Buches Sozialgesetzbuch anwendbar bleiben, um auch weiterhin ein bundeseinheitliches Verfahren sicherzustellen. Es muß in allen Fällen der Wohngeldgewährung auch in Zukunft ein bürgerfreundliches und übersichtliches sowie für die mit der Abwicklung betrauten Verwaltungen praktikables Verfahren gewährleistet bleiben.

#### Zu § 5 (Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums)

Absatz 1 soll als wesentliche Zielsetzungen für die Eigenheimförderung die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums für weite Kreise der Bevölkerung, insbesondere für Familien mit Kindern, und auch die Vorsorge für das Alter festlegen. Die Vorschrift erfaßt alle Formen des selbstgenutzten Wohneigentums, also das Haus auf eigenem Grundstück oder aufgrund eines Erbbaurechts wie auch das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (vgl. § 17 Abs. 2).

Absatz 2 nennt mit dem Eigenheimzulagengesetz, der Förderung der Eigenkapitalbildung nach dem Wohnungsbauprämiengesetz und der Arbeitnehmer-sparzulage nach dem Vermögensbildungsgesetz und schließlich mit der sozialen Wohnraumförderung nach dem Teil 2 die wichtigsten Instrumente, die diesen Zielsetzungen dienen.

#### Zu § 6 (Soziale Wohnraumförderung)

§ 6 bestimmt als Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung die Unterstützung bedürftiger Haushalte bei der Wohnraumversorgung, soweit der Wohnungsmarkt diese nicht oder nicht ausreichend sicherstellt, und die Unterstützung der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums. Mit der Neuorientierung auf die Förderung des Neubaus und von Maßnahmen im Bestand ist auch eine neue Terminologie verbunden. Der neue Begriff „soziale Wohnraumförderung“, der an die Stelle des bisherigen Begriffs „sozialer Wohnungsbau“ tritt, soll verdeutlichen, daß alle Maßnahmen, die für die Wohnraumversorgung entsprechender Haushalte geeignet sind, in Betracht kommen, also nicht nur der Neubau von Wohnraum, sondern

auch Maßnahmen im Bestand wie Modernisierung und Instandsetzung, Erwerb von Belegungsbindungen, Erwerb von Bestandswohnraum. Die Neubestimmung der Zielgruppe trägt der Tatsache Rechnung, daß mittlerweile die wohnliche Versorgung von über 90 % der Haushalte über den allgemeinen Wohnungsmarkt erfolgt und den Haushalten gezielt geholfen werden muß, die der staatlichen Unterstützung bedürfen. Näheres zur sozialen Wohnraumförderung im Teil 2.

#### Zu § 7 (Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum)

Die Vorschrift soll die Zielsetzung der Regelungen zur Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum und deren Rechtsgrundlagen im Teil 4 nennen. Eine inhaltliche Änderung der bestehenden Vorschriften (Artikel 6 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes vom 4. November 1971, BGBl. I S. 1745) ist damit nicht verbunden.

#### Zu § 8 (Bereitstellung von Bauland)

§ 8 knüpft an die die Baulandbereitstellung regelnden Vorschriften des § 89 II. WoBauG an; sie werden dabei aktualisiert sowie zur Vermeidung sachlich nicht begründeter Regelungslücken komplettiert.

#### Zu Absatz 1

Satz 1 bestimmt als allgemeine Aufgabe der Gemeinden, für die für die Wohnraumversorgung notwendige Bebaubarkeit der Grundstücke und die Durchführbarkeit von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Sorge zu tragen. Damit wird die grundsätzliche Verantwortlichkeit der Gemeinden, in ihrem örtlichen Bereich die Grundlagen für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, Rechnung getragen. Weiter wird berücksichtigt, daß die Gemeinden hiermit einen wichtigen Teilbereich für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung wahrnehmen. Die Gemeinden haben vielfältige Möglichkeiten, insbesondere auf der Grundlage des Baugesetzbuchs einschließlich der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, daß für den Wohnungsbau erforderliche Grundstücke bebaut und Baumaßnahmen für Wohnzwecke im Bestand durchgeführt werden können und daß entsprechendes Bauland durch Einsatz öffentlich-rechtlicher Instrumente verfügbar gemacht wird.

Die Gemeinden können Bauland aus eigenem Grundbesitz oder Austauschland bereitstellen, geeignete Baugrundstücke beschaffen, durch Bauleitplanung und Erschließung baureif machen und Bauwilligen überlassen. Dabei kommt neben dem freihändigen Ankauf von Bauland auch die Ausübung von Vorkaufsrechten oder die Beschaffung von Bauland im Wege der Enteignung nach dem Baugesetzbuch in Betracht. Die Gemeinden haben damit Möglichkeiten, insbesondere das Angebot von Wohnbauland zu erhöhen und für die Verwirklichung ihrer städtebaulichen Planungen und Maßnahmen zu sorgen.

Satz 2 soll die in Satz 1 enthaltenen Grundsätze dahin konkretisieren, daß dem für den Wohnungsbau erforderlichen Baulandbedarf unter Berücksichtigung von kosten- und flächensparenden Bauweisen Rechnung zu tragen ist.

Nach Satz 3 soll den Kommunen zur Erfüllung dieser Zwecke geeignete Anreize gegeben werden. Es reicht nicht allein aus, den Kommunen die erforderlichen Instrumente an die Hand zu geben, wie dies zuletzt durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 geschehen ist. Für Anreize kommen vielfältige Maßnahmen in Betracht, die im Gesamtzusammenhang mit den jeweiligen städtebaulichen Maßnahmen stehen.

#### Zu Absatz 2

Satz 1 soll die Aufgabe von Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sowie die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen regeln, in ausreichendem Umfang geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu überlassen. Diese Aufgabe soll nach Satz 2 vor allem für die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum und für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung gelten.

Anders als der Wortlaut des § 89 Abs. 1 II. WoBauG soll allerdings nicht mehr generell vorgesehen werden, Bauland zu einem „angemessenen Preis“ zu überlassen, da diese Verpflichtung nur im Sinnzusammenhang des II. WoBauG verstanden werden kann und eine Besonderheit zu den allgemeinen Regelungen der §§ 63 und 64 Bundes-Haushaltsordnung (BHO) und den entsprechenden Vorschriften der Landeshaushaltsordnungen sowie der für die sonstigen Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts geltenden Gesetze und Satzungen darstellen würde. Nach diesen Vorschriften dürfen Grundstücke in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Die Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 26. August 1971, BVerwGE 28 S. 281) sieht in § 89 Abs. 1 II. WoBauG daher auch keine Ermächtigung für die Körperschaften, beim Verkauf von Grundstücken für den Wohnungsbau in der Regel den Verkehrswert unterschreiten zu dürfen. Ein Verkauf unter dem Verkehrswert kann daher nicht generell, sondern nur aus Gründen eines besonderen öffentlichen Interesses zulässig sein, z. B. ausnahmsweise im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Dieser Rechtslage sollen die vorgeschlagenen Regelungen des Absatzes 2 Satz 1 und 2 Rechnung tragen.

Ebenso wie die Baulandausweisung und -bereitstellung nach Absatz 1 führt auch die Überlassung von geeigneten Grundstücken nach Absatz 2 zu einer Vermehrung des Angebots von Bauland und damit letztlich zu einer Preisdämpfung. Insofern sind beide Vorschriften eine wichtige Voraussetzung für preisgünstiges Bauland für Wohnzwecke.

Bei der Überlassung von Bauland soll nach Satz 2 weiter auch darauf geachtet werden, daß kosten- und flächensparende Bauweisen möglichst bevorzugt werden.

## Zu Absatz 3

Absatz 3 bezweckt unter Übernahme des geltenden Rechts (vgl. auch § 89 Abs. 5 II. WoBauG), daß zur Baukostenfinanzierung einzutragende Grundpfandrechte mit Rang vor einem Restkaufpreisdarlehen oder einem Erbbauzins eingetragen werden sollen.

## Zu Absatz 4

Absatz 4 soll Gemeinden eine Unterstützungs- und Beratungspflicht von Bauwilligen auferlegen (vgl. auch § 89 Abs. 4 II. WoBauG). Dies umfaßt alle geeigneten Maßnahmen des Bodenmanagements, um gezielt Bauwilligen geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.

## Zu Absatz 5

In den Absätzen 1 bis 4 handelt es sich um allgemeine Verpflichtungen von Verwaltungsträgern. Dem entspricht es, daß nach Absatz 5 aus diesen Vorschriften unmittelbar keine für den Bürger klagbaren Verpflichtungen hergeleitet werden können.

## Zu § 9 (Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen)

Die Vorschrift sieht vor, daß für Maßnahmen im Wohnungsbau auch Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen von Bund, Ländern und Gemeinden übernommen werden können. Dies gilt insbesondere im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach diesem Gesetz. Maßgeblich für die Übernahme der Gewährleistung im Einzelfall ist das Haushaltsrecht.

## Zu Kapitel 2 (Begriffsbestimmungen, §§ 10 bis 19)

## Zu § 10 (Anwendungsbereich)

§ 10 soll den Anwendungsbereich der nachfolgenden Begriffsbestimmungen umschreiben. Danach sollen die §§ 11 bis 19 für die soziale Wohnraumförderung, die Wohnungsfürsorge sowie die Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum unmittelbar gelten, in anderen Bereichen, wenn ihre Anwendung vorgesehen oder vorausgesetzt wird. Diese Begriffsbestimmungen finden im Mietrecht nur Anwendung, wenn auf sie verwiesen wird. Vorausgesetzt wird die Anwendung etwa, wenn durch Verwendung der einschlägigen Begriffe ersichtlich auch auf die Inhalte Bezug genommen wird.

## Zu den §§ 11 bis 19 (Begriffsbestimmungen)

Die §§ 11 bis 19 enthalten für das Wohnungswesen insgesamt wichtige Begriffsbestimmungen. Sie haben unmittelbare Bedeutung für dieses Gesetz, darüber hinaus auch in anderen Rechtsbereichen.

Die Begriffsbestimmungen entsprechen z. T. den bereits im Zweiten Wohnungsbaugesetz enthaltenen Begriffsbestimmungen; zudem sollen weitere Begriffe aufgenommen werden.

Übernommen wurden aus dem Zweiten Wohnungsbaugesetz die Begriffsbestimmungen zu Familie und Angehörige (§ 8 II. WoBauG), Wiederaufbau,

Wiederherstellung, Ausbau, Umbau und Erweiterung (§§ 16, 17 II. WoBauG), Genossenschaftswohnungen (§ 13 II. WoBauG) und Wohnheime (§ 15 II. WoBauG). Vorangestellt wurden diesen Definitionen die Begriffe Wohnungsbau und als erster Unterfall der Begriff Neubau. Als weitere Begriffe sollen Modernisierung und Instandsetzung bestimmt werden. Neu ist in diesem Zusammenhang auch die Bestimmung des Begriffs „Wiedergewinnung“ (§ 13 Abs. 3), mit dem besonders den Verhältnissen in den neuen Ländern Rechnung getragen werden soll.

Einige Begriffsbestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sollen nicht übernommen werden, da sie überholt oder inzwischen mißverständlich geworden sind. Hierzu zählen die Bestimmungen über die Einteilung der Wohnungen nach ihrer Förderung (§ 5 II. WoBauG), „öffentliche Mittel“ (§ 6 II. WoBauG), Familienheime (§ 7 II. WoBauG), Kaufeigenheime (§ 9 II. WoBauG), Einliegerwohnungen (§ 11 II. WoBauG), Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG), an die künftig auch keine Rechtsfolgen mehr geknüpft werden.

Der Begriff der Kleinsiedlung, der nach § 10 II. WoBauG mit der sog. Landzulage verbunden ist, die die Selbstversorgung und Einkommensergänzung ermöglichen soll, soll unter den heutigen Verhältnissen entfallen. Das Element der Selbsthilfe, das noch heute große Bedeutung hat, ist dagegen als eigenständiger Fördertatbestand ausgestaltet worden (vgl. § 27).

Der Begriff der Wohnfläche in § 18 ist aus dem bisherigen Recht (§ 42 II. BV) übernommen worden. Einzelheiten sollen auch künftig im Ordnungswege geregelt werden. Bis zum Erlass einer derartigen Verordnung, für die § 18 die Ermächtigungsgrundlage enthält, gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung über die Berechnung der Wohnflächen weiter (vgl. Artikel 6 Abs. 5).

Übernommen wurde auch die Regelung des § 27 II. BV über die Betriebskosten. Wegen ihrer Bedeutung auch über den unmittelbaren Anwendungsbereich des Wohnungsgesetzbuchs hinaus (z.B. im Mietrecht) sollen die Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten, die bisher in der Anlage 3 zu § 27 II. BV enthalten waren, als eigenständige Verordnung auf der Grundlage des § 19 erlassen werden (vgl. Artikel 3).

## Zu § 11 (Wohnungsbau)

§ 11 soll den Begriff Wohnungsbau bestimmen. Zu ihm gehören – in den §§ 12 bis 14 näher bestimmt – Neubau, Wiederaufbau, Wiederherstellung, Wiedergewinnung sowie Ausbau, Umbau und Erweiterung.

Der Begriff Wohnungsbau ist notwendigerweise abgegrenzt von den Begriffen Modernisierung und Instandsetzung (vgl. §§ 15 und 16). Damit wird berücksichtigt, daß in den verschiedenen, für das Wohnungswesen bedeutsamen Bereichen an diese Begriffe unterschiedliche Rechtsfolgen geknüpft werden, z.B. im Steuerrecht, Mietrecht, Baurecht. Für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung sind Wohnungsbau, Modernisierung und Instandsetzung als mögliche Gegenstände der Förderung gleichgestellt

(vgl. § 21). Dies berücksichtigt die gewachsene Bedeutung der Förderung im Wohnungsbestand, namentlich in den neuen Ländern.

Die Aufzählung verschiedener Wohnraumarten, die ihrer Rechtsform nach bei der Nutzung neugeschaffenen Wohnraums in Betracht kommen, z.B. Familienheime, Genossenschaftswohnungen, Mietwohnungen (vgl. § 2 Abs. 2 II. WoBauG), soll nicht übernommen werden, da hierfür keine Notwendigkeit mehr besteht.

#### Zu § 12 (Neubau)

§ 12 soll den Begriff Neubau neben den Bestimmungen Wiederaufbau, Wiederherstellung, Wiedergewinnung, Umbau, Erweiterung definieren. Hauptfall ist eine Baumaßnahme auf einem vorher unbebautem Grundstück. Unter dem Begriff Neubau sind aber auch zu verstehen die Errichtung eines Gebäudes, das an die Stelle eines abgebrochenen tritt (Ersatzbau), oder das neben einem vorhandenen Gebäude geschaffene neue selbständige Gebäude.

#### Zu § 13 (Wiederaufbau, Wiederherstellung, Wiedergewinnung)

§ 13 soll die Begriffe Wiederaufbau und Wiederherstellung entsprechend dem § 16 II. WoBauG bestimmen und zusätzlich den Begriff „Wiedergewinnung“ definieren.

Die Absätze 1, 2 und 4 übernehmen aus dem Zweiten Wohnungsbaugesetz die Begriffe Wiederaufbau und Wiederherstellung. Praktische Bedeutung hat insbesondere die Abgrenzung zur bloßen Instandsetzung erlangt, die nicht der Schaffung neuen, zusätzlichen Wohnraums dient. Festgehalten wird hier an der Voraussetzung, daß ein Gebäude nur dann als zerstört gilt, wenn ein außergewöhnliches Ereignis bewirkt hat, daß oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nicht mehr vorhanden ist und Schäden, die durch Mängel der Bauteile oder infolge Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstanden sind, für die Einordnung als Wiederaufbau oder Wiederherstellung unberücksichtigt bleiben.

Mit Absatz 3 soll neben die Begriffe Wiederaufbau und Wiederherstellung der Begriff Wiedergewinnung eingeführt werden. Die Begriffsbestimmung zielt darauf ab, besonders die in den neuen Ländern durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung zerstörter oder beschädigter Gebäude in den Tatbestand des Wohnungsneubaus, d.h. der Schaffung zusätzlichen Wohnraums einzubeziehen.

Von der begrifflichen Voraussetzung der unterlassenen Instandhaltung und -setzung zu unterscheiden ist die Frage, inwieweit der Verfügungsberechtigte sie zu vertreten hat. Diese Frage hat Bedeutung für die an die Wiedergewinnung jeweils geknüpften Rechtsfolgen. Sie kann namentlich Bedeutung haben für die Förderung von Maßnahmen der Wiedergewinnung nach Teil 2 des Gesetzes. In den neuen Ländern wird z.B. der Gesichtspunkt der Vertretbarkeit einer Förderung nicht entgegenstehen, da in der Regel die unterlassenen Maßnahmen, die heute eine

Wiedergewinnung erforderlich machen, auf die Mißwirtschaft der ehemaligen DDR zurückzuführen sind.

#### Zu § 14 (Ausbau, Umbau, Erweiterung)

§ 14 soll die Begriffe Ausbau, Umbau und Erweiterung in Anlehnung an § 17 II. WoBauG als Maßnahmen zur Schaffung von neuem, gegenüber dem bisherigen Bestand zusätzlichen Wohnraum (Wohnungsbau) bestimmen.

#### Zu § 15 (Modernisierung)

§ 15 soll den Begriff Modernisierung definieren. Die Definition orientiert sich an § 11 Abs. 6 S. 1 II. BV. Die Modernisierung umfaßt im wesentlichen Maßnahmen an der Wohnung und am Gebäude. Der Begriff unterscheidet sich jedoch von der Bestimmung in § 541 b BGB und § 3 MHG.

#### Zu § 16 (Instandsetzung)

Der Begriff der Instandsetzung soll im Gesetz in Abgrenzung zur Modernisierung bestimmt werden.

#### Zu § 17 (Wohnraum, Wohnungen, Wohnheime)

##### Zu Absatz 1

In Absatz 1 soll festgelegt werden, daß der Begriff Wohnraum entsprechend dem § 2 Abs. 2 Buchstabe b, d, e, g, h und i II. WoBauG nicht nur Wohnungen, sondern auch einzelne Wohnräume und Wohnheime umfaßt.

##### Zu Absatz 2

Absatz 2 soll den Begriff selbstgenutztes Wohneigentum bestimmen. Danach sind sowohl das auf einem Grundstück oder auf Grund eines Erbbaurechts errichtete Eigenheim als auch Wohnungseigentum an einem Gebäude oder einer Wohnung verbunden mit Gemeinschaftseigentum am Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz als Eigentum im Sinne des § 5 dieser Vorschriften anzusehen. Dies entspricht der Definition in § 2 Eigenheimzulagengesetz.

##### Zu Absatz 3

Absatz 3 soll den Begriff Mietwohnung definieren.

##### Zu Absatz 4

Absatz 4 soll den Begriff der Genossenschaftswohnung definieren. Die Definition lehnt sich an § 13 II. WoBauG an, ist aber im Hinblick darauf, daß nicht mehr ausschließlich auf den Bau von Wohnungen abgestellt werden kann, erweitert um Wohnungen, die die Genossenschaft erwirbt.

##### Zu Absatz 5

Absatz 5 soll den Begriff Wohnheim entsprechend dem § 15 II. WoBauG bestimmen.

##### Zu § 18 (Wohnfläche)

§ 18 enthält wie schon § 105 II. WoBauG eine Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Verordnung mit Zustimmung des Bundesrates zur Berech-

nung von Wohnflächen. Bis zum Erlass einer besonderen Wohnflächenverordnung bleiben hierfür jedoch die §§ 42 bis 44 der II. BV in Kraft.

#### Zu § 19 (Betriebskosten)

§ 19 enthält eine Ermächtigungsgrundlage für die Bundesregierung, Vorschriften über die Aufstellung von Betriebskosten durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu erlassen. Bislang ist die Aufstellung von Betriebskosten in Anlage 3 zu § 27 II. BV enthalten. Die Definition der Betriebskosten und die Aufstellung der einzelnen Betriebskosten sollen nunmehr in der in Artikel 3 vorgesehenen Betriebskostenverordnung geregelt werden.

#### Zu Teil 2 (Soziale Wohnraumförderung)

Teil 2 soll die Regelungen enthalten für Fördermaßnahmen zur Unterstützung derjenigen Haushalte bei der Wohnraumversorgung, die hierzu aus eigenen Kräften nicht oder nicht ausreichend in der Lage sind, und zur Bildung selbstgenutzten Wohneigentums (soziale Wohnraumförderung).

#### Zu Kapitel 1 (Allgemeine Vorschriften, §§ 20 bis 32)

Die „Allgemeinen Vorschriften“ der sozialen Wohnraumförderung gelten für die Förderung für Mietwohnungen sowie für selbstgenutztes Wohneigentum.

#### Zu § 20 (Förderzweck und Fördergrundlage)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 soll in Übereinstimmung mit den §§ 1 bis 6 die grundlegenden Zielsetzungen der Förderung des Baus, des Erwerbs und der Bereitstellung von Wohnraum durch die soziale Wohnraumförderung festlegen. Hierzu gehören die Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte und die Unterstützung bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Durch diese gezielten Unterstützungsmaßnahmen sollen keine einseitigen Bewohnerstrukturen entstehen. Daher wird bei der Festlegung des Förderzwecks zugleich bestimmt, daß ausgewogene Bewohnerstrukturen, also der Erhalt und die Schaffung ausgewogener Bewohnerstrukturen, zu berücksichtigen sind.

##### Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht die Vereinbarte Förderung als alleiniges Instrument der sozialen Wohnraumförderung vor. Der bisherige an Kostenmietgesichtspunkten orientierte öffentlich geförderte soziale Wohnungsbau (1. Förderweg) wird damit aufgegeben. Allerdings ermöglicht auch die Vereinbarte Förderung im Bedarfsfall eine Fördergestaltung hinsichtlich Belegungsbindung und Wohnkostenentlastung, die die gleichen Anliegen einer Intensivförderung verfolgt wie der bisherige 1. Förderweg.

Nach Absatz 2 ist Grundlage für die soziale Wohnraumförderung ein Zusammenwirken von Förderstelle und Förderempfänger, eine „Einigung“ beider Beteiligten. Diese Einigung erfolgt unter Beachtung der Vorschriften des Gesetzes sowie der zu seinem Erlass

zu treffenden Maßnahmen (Rechts- und Verwaltungsvorschriften usw., ggf. auch der Gemeinden). Sie umfaßt die Entscheidung zur Förderung sowie die Modalitäten der Förderung. An diese Einigung schließt sich die Förderzusage (§ 21 Abs. 3) an, mit der das Förderverhältnis für die Beteiligten rechtlich verbindlich wird.

#### Zu § 21 (Fördergegenstände, Fördermittel, Förderzusage)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt, auf welche Maßnahmen sich die Förderung erstrecken kann. Insbesondere wird geregelt, daß sich die soziale Wohnraumförderung nicht nur auf die Schaffung zusätzlichen neuen Wohnraums (Wohnungsbau) erstreckt, sondern daß Gegenstände der Förderung auch Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung, die Begründung von Belegungsrechten im vorhandenen Wohnungsbestand ohne Förderung baulicher Maßnahmen und der Erwerb vorhandenen Wohnraums sind. Durch diese möglichen Fördergegenstände wird keine Rangfolge festgelegt.

##### Zu Absatz 2

Absatz 2 soll die vorwiegend im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung in Betracht kommenden Förderhilfen festlegen. Die Förderung kann danach neben der Gewährung von Fördermitteln beispielsweise auch durch die Bereitstellung von Bauland (vgl. auch § 8 Abs. 2) erfolgen. Künftig soll der allgemeine Begriff „Fördermittel“ verwandt werden. Die Unterscheidung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in „öffentlich-geförderte“ und anders geförderte Wohnungen soll damit entfallen.

##### Zu Absatz 3

Absatz 3 soll Bestimmungen über die Festlegung der Förderbeziehungen zwischen zuständiger Stelle und Empfänger der Förderung enthalten. Dazu sieht Satz 1 vor, daß die Förderung dem Förderempfänger auf der Grundlage einer Förderzusage gewährt wird. Nach Satz 2 soll die Förderzusage die für die Förderung erforderlichen Bestimmungen enthalten, wobei beispielhaft die vorrangig in Betracht kommenden Merkmale benannt werden. Weitere Grundsätze und Voraussetzungen über Förderbestimmungen für Belegungsrechte und Wohnkostenentlastungen ergeben sich für die Förderung von Mietwohnungen insbesondere aus den §§ 34 und 35, für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum aus den §§ 39 bis 41.

Satz 3 soll regeln, daß die Förderzusage durch Verwaltungsakt oder öffentlich-rechtlichen Vertrag erfolgen kann. Satz 4 soll bestimmen, daß durch die Bestimmungen der Förderzusage über Belegungsrechte und höchstzulässige Mieten sowohl der Bauherr als auch sein Rechtsnachfolger, die als Verfügungsberechtigte bezeichnet werden, verpflichtet werden.



## Zu Absatz 4

Die Vorschriften über die soziale Wohnraumförderung richten sich, einschließlich der in ihnen enthaltenen Verpflichtungen, an die öffentlichen Förderstellen. Dementsprechend können aus diesen Vorschriften keine unmittelbaren Rechtsansprüche hergeleitet werden. Absatz 4 soll daher festlegen, daß kein Anspruch auf Förderung besteht.

## Zu § 22 (Aufgaben- und Verwaltungszuständigkeit)

Satz 1 soll entsprechend Artikel 83, 84 Abs. 1 GG regeln, daß die soziale Wohnraumförderung in die Durchführungskompetenz der Länder fällt. Die Regelung ist zur Abgrenzung von Verpflichtungen und Mitwirkungen anderer Stellen, auch zu den Finanzhilfen des Bundes, erforderlich. Den Ländern obliegt danach auch, die zuständigen Stellen zu bestimmen. Die Form der Bestimmung soll dabei dem Organisationsrecht der Länder für die Einrichtung von Behörden und die Bestimmung des Verfahrens überlassen bleiben (Satz 2). Die Vorschrift orientiert sich dabei an § 103 II. WoBauG und § 3 WoBindG.

## Zu § 23 (Kommunale Belange und Förderkonzepte)

§ 23 soll gewährleisten, daß kommunale Belange beim Einsatz der Fördermittel berücksichtigt und im Falle des Vorliegens von anerkannten kommunalen Förderkonzepten diese zugrunde gelegt werden.

## Zu Absatz 1

Satz 1 soll festlegen, daß kommunale Belange beim Einsatz der Fördermittel zu berücksichtigen sind. Die Berücksichtigungspflicht erfaßt neben den jeweiligen örtlichen wohnungswirtschaftlichen Anforderungen auch die Vorstellungen der Gemeinde über die zu treffenden Maßnahmen. Das Verfahren, durch das eine Berücksichtigung der Belange gewährleistet wird, bestimmen die Länder, die hierbei auf in der Praxis bewährte Verfahren zurückgreifen können.

## Zu Absatz 2

Im Hinblick auf ihre große Sachnähe zu den örtlichen Wohnungsverorgungsproblemen sollen die Kommunen innerhalb eines durch die örtlichen Erfordernisse bestimmten Rahmens über den Einsatz von Fördermitteln mitentscheiden können. Deswegen ist vorgesehen, daß ein von der Gemeinde für ihr Gebiet aufgestelltes und vom Land anerkanntes Konzept zur sozialen Wohnraumförderung, das sog. kommunale Förderkonzept, beim Einsatz der Fördermittel zugrundegelegt ist.

Dabei muß aber die finanzielle und haushaltsrechtliche Verantwortung und Zuständigkeit der Länder insbesondere für den Einsatz der Fördermittel gewahrt bleiben. Erforderlich ist daher, daß es sich um ein anerkanntes Förderkonzept handelt.

Grundvoraussetzung für die Anerkennung kommunaler Förderkonzepte ist zum einen, daß das Konzept einen nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen erheblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte leistet, zum anderen, daß sich die Gemeinde an der sozialen Wohnraumför-

derung angemessen beteiligt. Diese Beteiligung kann insbesondere in der Bereitstellung von Fördermitteln und Bauland oder im Einsatz vorhandener eigener Wohnungsbestände bestehen.

Im Hinblick darauf, daß ein kommunales Förderkonzept nur dann zur Lösung von Wohnraumversorgungsproblemen beiträgt, wenn es eine nennenswerte Anzahl von Maßnahmen bündelt, und daß der Vollzug nicht mit einer Vielzahl von Förderkonzepten auch kleinerer Gemeinden belastet wird, ist als Regelfall eine kreisfreie oder Gemeinde mit mehr als 50 000 Einwohnern zu fordern.

Im übrigen bestimmen die Länder die Voraussetzungen über die Anerkennung kommunaler Förderkonzepte und das Verfahren zu ihrer Durchführung (Satz 3). Hierzu kann insbesondere die Beachtung von Fördergrundsätzen des Landes gehören. Auch können im jeweiligen Land bewährte Abwicklungsverfahren der Förderung berücksichtigt werden.

## Zu Absatz 3

Vollständigkeithalber stellt Absatz 3 klar, daß die Gemeinden unabhängig von den Regelungen der Absätze 1 und 2 auch weiterhin die soziale Wohnraumförderung als eigene Förderung durchführen können. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, daß sich viele Gemeinden seit langem in herausragender, beispielhafter Weise aktiv im sozialen Wohnungsbau engagieren.

## Zu Absatz 4

Absatz 4 bestimmt, daß die Regelungen über die Berücksichtigung kommunaler Belange sowie die kommunalen Förderkonzepte entsprechend auch für Gemeindeverbände wie z.B. Landkreise, Bezirke, Landschaftsverbände bzw. Verbands- oder Samtgemeinden gelten.

## Zu § 24 (Allgemeine Fördergrundsätze)

## Zu Absatz 1

Absatz 1 soll Grundsätze festlegen, die bei den näheren Ausgestaltungen der sozialen Wohnraumförderung, also insbesondere bei der Aufstellung von Förderprogrammen, zu berücksichtigen sind. Anders als § 2, dessen Grundsätze sich auf alle in § 3 bezeichneten Maßnahmen beziehen, enthält § 24 die spezifischen Grundsätze der sozialen Wohnraumförderung. Art und Umfang der Grundsätze ergeben sich aus den einzelnen Vorschriften.

## Zu Nummer 1

Nach Nummer 1 sollen neben den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen und Zielsetzungen sowie den erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherrn (vgl. § 88 d Abs. 2 Nr. 1 II. WoBauG) auch die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises zu berücksichtigen sein. Ziel der Regelung soll sein, im Rahmen der Förderung ein möglichst hohes Maß an Effizienz und Zielgenauigkeit dadurch zu erreichen, daß die unterschiedlichen Situationen (z.B. unterschiedliche Bau- und Grund-



stückspreise, Siedlungsstrukturen, regional bedingte Wohnungsnot, unterschiedliche Investorengruppen) Berücksichtigung finden.

#### Zu Nummer 2

Nach Nummer 2 Satz 1 soll vor der Förderung von Neubaumaßnahmen geprüft werden, ob nicht bereits durch Maßnahmen im Wohnungsbestand (Erwerb eines Belegungsrechts ggf. in Verbindung mit Modernisierung oder Instandsetzung) der Förderzweck der sozialen Wohnraumversorgung, nämlich die Versorgung bedürftiger Haushalte mit Wohnraum oder die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum, erreicht werden kann. Damit wird berücksichtigt, daß Maßnahmen im Wohnungsbestand häufig ebenso geeignet und kostengünstiger als Neubau sind. Daneben trägt die Nutzung des Bestandes auch dazu bei, daß der Baulandflächenverbrauch eingeschränkt wird.

Nach Satz 2 soll bei der Modernisierungsförderung darauf geachtet werden, daß in jeweiligen Regionen ausreichend preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt. Nach den Ergebnissen der amtlichen Gebäude- und Wohnungszählungen und Wohnungsstichproben ist der Anteil der einfach ausgestatteten und preiswerten Altbauwohnungen am Wohnungsbestand in den letzten Jahrzehnten drastisch zurückgegangen. Altbauwohnungen weisen nach dem amtlichen Mietenindex höhere Mietsteigerungen auf als Neubauwohnungen. Sachverständige wie etwa die Expertenkommission „Wohnungspolitik“ weisen daher zu Recht darauf hin, daß – nicht zuletzt unterstützt durch eine Politik der Modernisierungsförderung – die Möglichkeiten für einkommensschwache Haushalte, sich aus eigener Kraft zu tragbaren Mieten am Wohnungsmarkt zu versorgen, immer mehr zurückgehen. Solche negativen Folgen sollen daher bei der Modernisierungsförderung möglichst vermieden werden. Dies kann zum einen durch Zurückhaltung bei der Modernisierungsförderung in bestimmten Regionen insgesamt, aber auch durch eine entsprechende Förderausgestaltung, die Mieten nachhaltig begrenzt, geschehen.

#### Zu Nummer 3

Nummer 3 soll das stärkere Gewicht der Bestandsnutzung weiter konkretisieren. Gegenstand ist insofern die bessere Nutzung unterbelegten Wohnraums. Die Unterstützung umzugswilliger Mieter beim Wohnungstausch soll bewirken, daß Haushalte, die im Zeitablauf kleiner geworden sind, große Wohnungen zugunsten von Familien freimachen. Nach Satz 2 soll bereits bei der Ausgestaltung der Förderung darauf geachtet werden, daß eine Unterbelegung von Wohnraum vermieden wird. Dies kann etwa dadurch geschehen, daß bei der Gestaltung der Wohnkostenentlastung auch im Zeitablauf nur eine der Personenzahl angemessene Wohnungsgröße zugrunde gelegt wird.

#### Zu Nummer 4

Mit Nummer 4 soll gewährleistet werden, daß im Rahmen der Förderung ausgewogene Siedlungs-

strukturen sowie ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse und insbesondere ausgewogene Bewohnerstrukturen erhalten oder geschaffen werden.

Dieses Ziel kann beispielsweise durch Mischung von nicht geförderten Wohnungen und Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung innerhalb eines Wohngebietes erreicht werden. Denkbar ist auch die Begründung von Besetzungs-, Benennungs- und sonstigen Belegungsrechten in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander, mit unterschiedlicher Befristung. Zudem kann dem Grundsatz insbesondere auch dadurch Rechnung getragen werden, daß die Förderung einkommensorientiert ausgestaltet wird und die Mieten unter Beachtung unterschiedlicher Wohnraumstandards festgelegt werden. Ausgewogene Siedlungs- und Bewohnerstrukturen können zudem dadurch erreicht bzw. bewahrt werden, daß nicht nur an dem geförderten, sondern auch an anderem Wohnraum Belegungsrechte begründet werden (zur sog. mittelbaren Belegung und Kombi-Förderung, vgl. § 54 Abs. 1).

Erforderlich ist aber auch eine flexible Belegungspraxis. Hierzu sieht § 54 Abs. 6 vor, daß von der Belegungsbindung an einer geförderten Wohnung freigestellt werden kann, wenn entweder nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse nicht entgegensteht oder wenn an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse besteht. Diese aus § 7 WoBindG übernommene Regelung ist auch auf die Fälle anwendbar, in denen zur Sicherung ausgewogener Belegungsstrukturen Freistellungen erfolgen und ggf. an anderem Wohnraum Belegungsrechte als Gegenleistung begründet werden.

Nach Nummer 4 Satz 2 soll im Rahmen der Förderung zum Zwecke der Nutzungsmischung besonders auch auf eine funktional sinnvolle Zuordnung der Wohnbereiche zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur geachtet werden. Dies gilt besonders in Innenstädten und Ortsteilzentren, wobei auch standortbedingte Mehrkosten in Innenstädten und Ortsteilzentren bei der Förderung berücksichtigt werden können. Dadurch soll auch vermieden werden, daß der Förderzweck „Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte“ durch lange und kostenintensive Wege von der Wohnung zur Arbeitsstelle und schlechte Infrastruktur konterkariert wird.

#### Zu Nummer 5

Nummer 5 hebt hervor, daß die soziale Wohnraumförderung Vorhaben im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in besonderer Weise berücksichtigen soll. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, daß städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen häufig das Ziel verfolgen, die Wohnfunktionen in den betreffenden Gebieten zu stärken. Hierzu soll durch Einsatz von Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung ein entsprechender Beitrag geleistet werden. Ein bestimmter Anteil der Fördermittel soll demnach auch den Zielsetzungen von städtebauli-

chen Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereichen dienen.

#### Zu Absatz 2

Nach Satz 1 sollen für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung Einkommensgrenzen nach Haushaltsgrößen festgelegt werden. Auf bundesgesetzlich festgelegte Einkommensgrenzen soll aber verzichtet werden; vielmehr sollen die Länder oder die Gemeinden Einkommensgrenzen unter Berücksichtigung der teilweise stark differierenden örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse selbst bestimmen können, um auf diese Weise ein hohes Maß an Zielgenauigkeit zu erreichen.

Im Hinblick darauf, daß sich die Zielgruppen der Förderung des Mietwohnungsbaus und der Eigenheimförderung hinsichtlich ihres Einkommens von vornherein unterscheiden können, soll nach Satz 2 eine differenzierte Festlegung von Einkommensgrenzen möglich sein.

Nach Satz 3 sollen bei der Bestimmung des maßgeblichen Einkommens die bundesrechtlich vorgesehenen Vorschriften über die Einkommensermittlung anzuwenden sein (§§ 48 bis 52).

#### Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 soll auch das Vermögen des Haushalts berücksichtigt werden. Danach soll die Förderung nicht erfolgen, wenn dies mit Rücksicht auf das Vermögen des Haushalts offensichtlich nicht gerechtfertigt ist. In Betracht kommt das Bar- und Sachvermögen. Eine stringente Überprüfung des Vermögens soll jedoch nicht vorausgesetzt werden; es soll ausreichend sein, wenn die Förderung, d.h. die Begründung von Belegungsrechten, für bestimmte Haushalte wegen ihres Vermögens „offensichtlich nicht gerechtfertigt ist“. Dies gilt sowohl für die Förderung von Mietwohnungen als auch für die Förderung des selbstgenutzten Eigentums. Die Einzelheiten der Berücksichtigung des Vermögens bestimmen im übrigen die zuständigen Stellen.

#### Zu § 25 (Bauherr)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 soll den Begriff „Bauherr“ definieren, da es sich um einen zentralen Begriff im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung handelt. Nach dieser Begriffsbestimmung soll Bauherr im Sinne der sozialen Wohnraumförderung derjenige sein, der ein Grundstück im eigenen Namen bebaut, bebauen läßt oder eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme durchführt und Herr des Baugeschehens ist. Dieser ist Empfänger der Förderung, soweit solche baulichen Maßnahmen gefördert werden (vgl. § 21 Abs. 1 Nr. 1 und 2). Dabei ist unerheblich, ob das Bauvorhaben für eigene oder fremde Rechnung durchgeführt wird. Bauherr ist demnach auch ein Bauträger, der Wohnraum im eigenen Namen, aber für Rechnung des vorgesehenen Erwerbers errichtet. Von dieser Begriffsbestimmung geht auch der bisherige § 33 II. WoBauG aus, was durch die §§ 54 und 54 a II. WoBauG bestätigt wird.

#### Zu Absatz 2

Es ist teilweise Praxis der Wohnungsbauförderung, die Fördermittel nicht dem Bauherrn (Bauträger), sondern unmittelbar dem Bewerber zu bewilligen, der das Bauobjekt als Ersterwerber erwerben will. Die Regelung in Absatz 2 entspricht § 33 Abs. 4 II. WoBauG und soll im Interesse der Eigentumsbildung Erleichterungen für die Praxis bringen.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 soll festlegen, daß Fördermittel an Bauträger stets mit der Auflage vergeben werden, daß der Bauträger sich verpflichtet, das Bauwerk zu angemessenen Bedingungen dem Bauerwerber alsbald zur Selbstnutzung zu übertragen.

#### Zu § 26 (Voraussetzungen für die Berücksichtigung des Bauherrn)

##### Zu Absatz 1

Insgesamt sollen diese Vorschriften sicherstellen, daß Fördermittel für den Bau von Mietwohnungen versagt werden sollen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nicht gesichert ist.

##### Zu Nummer 1

Nummer 1 soll als Voraussetzung für die Förderung verlangen, daß ein geeignetes Baugrundstück vorhanden oder sein Erwerb gesichert ist (vgl. auch § 33 Abs. 1 S. 1 II. WoBauG).

##### Zu Nummer 2

Nummer 2 soll als Fördervoraussetzung festlegen, daß die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen gegeben sein muß. Danach soll von einer Förderung abgesehen werden, wenn die Befürchtung besteht, daß der Bauherr die Bestimmungen in der Förderzusage nicht einhält, z. B. weil er sich bereits bei einer früheren Förderung Verstöße gegen Fördertatbestände zuschulden kommen ließ (vgl. auch § 33 Abs. 1 S. 2 II. WoBauG).

##### Zu Nummer 3

Nummer 3 soll bestimmen, daß das Bauvorhaben den Anforderungen an die Förderung entspricht. Dementsprechend sollen Anträge beispielsweise nicht förderfähig sein, wenn

- Wohnraum geschaffen werden soll, der zur dauernden wohnungsmäßigen Unterbringung ungeeignet ist (Wohnlauben, Baracken, baurechtswidrige Wohnungen usw.),
- Wohnraum wegen seiner Lage ungeeignet ist oder
- Wohnraum geschaffen werden soll, der in seiner Bauausführung und Ausstattung über die Wohnerefordernisse der zu Versorgenden hinausgeht.

## Zu Nummer 4

Nummer 4 soll als Fördervoraussetzung festlegen, daß der Bauherr die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt. Dies entspricht dem bisherigen § 33 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG. Danach soll erforderlich sein, daß der Bauherr nach seinen gesamten Einkommens- und Vermögensverhältnissen in der Lage ist, das Bauherrenwagnis zu tragen. Die Voraussetzung „Zuverlässigkeit“ ist dahin gehend zu verstehen, daß keine Tatsachen vorliegen dürfen, die die Gewissenhaftigkeit und Redlichkeit des Bauherrn in Zweifel ziehen. In diesem Zusammenhang wird etwa auch die Kreditwürdigkeit des Bauherrn zu prüfen sein.

## Zu Nummer 5

Nummer 5 stellt den Grundsatz auf, daß der Bauherr eine angemessene Eigenleistung zu erbringen hat und hierfür Geldmittel, der Wert des eigenen Grundstücks oder Selbsthilfe in Betracht kommen.

## Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 soll unter den dort geregelten Voraussetzungen der Erbbauberechtigte dem Bauherrn gleichstehen (vgl. auch § 33 Abs. 2 II. WoBauG).

## Zu § 27 (Selbsthilfe, Mieterleistungen)

## Zu Absatz 1

Für viele Bauherren ist die Selbsthilfe der einzige Weg, um die Eigenleistung aufzubringen, die als Fördervoraussetzung insbesondere für die Errichtung eines selbstgenutzten Wohneigentums verlangt wird. Diese „Muskelhypothek“ erfordert eine besondere Opferbereitschaft. Die Bereitschaft zur Selbsthilfe soll daher im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung besondere Berücksichtigung finden. Einen ebenso großen Beitrag zur Lösung von Wohnraumversorgungsproblemen kann das Engagement der künftigen Nutzer des zu schaffenden Wohnraumes darstellen, sei es durch Arbeits- oder Sachleistungen oder durch zusätzliche Finanzierungsanteile. Dementsprechend sollen nach Absatz 1 Fördermittel für Maßnahmen bereitgestellt werden, bei denen Bauherren in Selbsthilfe im Sinne des Absatzes 2 tätig oder Mieterleistungen im Sinne des Absatzes 3 erbracht werden.

## Zu Absatz 2

In Absatz 2 soll entsprechend § 36 Abs. 2 II. WoBauG festgelegt werden, was als Selbsthilfe zu werten ist. Die Selbsthilfe ist weiterhin gegenüber der Schwarzarbeit deutlich abzugrenzen.

Satz 1 soll bestimmen, daß Selbsthilfe außer vom Bauherrn, seinen Angehörigen oder unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit von Dritten auch von Mitgliedern von Genossenschaften geleistet werden kann. Satz 2 soll regeln, daß bei der Bemessung der Fördermittel auch die Kosten für das Organisieren der Selbsthilfe berücksichtigt werden können. Organisierte Gruppenselbsthilfe bedeutet Zusammenschluß und gemeinsamen Einsatz der Arbeitskräfte mehrerer Bauherren unter der organisatorischen und

fachlichen Anleitung eines Baubetreuers, etwa eines Architekten oder Unternehmens, wie z.B. einer Wohnungsbaugesellschaft, eines Wohnungsunternehmens oder einer Bauträgergesellschaft.

## Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 sollen entsprechend Absatz 1 auch die Bauherren bei der Förderung besonders berücksichtigt werden, deren künftige Mieter einen Finanzierungsanteil, Arbeitsleistungen beim Bau oder Sachleistungen hierfür erbringen. Dem steht es gleich, wenn Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft durch die Übernahme weiterer Geschäftsanteile über die Pflichtbeteiligung hinaus ihrer Genossenschaft mehr Kapital als üblich zur Verfügung stellen und sich hiermit an Investitionen in Wohnungsbau, Modernisierung und Instandsetzung beteiligen.

In diesem Zusammenhang kann auch der Mietkauf, bei dem Mieter Finanzierungsanteile erbringen, Bedeutung erlangen. Zu berücksichtigen sind in jedem Fall die Anforderungen des Baukostenzuschußgesetzes.

## Zu § 28 (Maßnahmen zur Kostensenkung)

## Zu Absatz 1

Der Wohnungsbau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung hat als ein Teilbereich des gesamten Bau- und Wohnungsmarktes eine besondere Verantwortung für die Entwicklung eines kostengünstigen Marktsegments. Bei breiter Anwendung kostengünstiger Bauweisen kann er auch durch sein Beispiel dazu beitragen, das kosten- und flächensparende Bauen auch im nichtgeförderten Wohnungssektor voranzubringen.

Gleichzeitig kann mit Kostensenkungsmaßnahmen ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes geleistet werden. Wie im allgemeinen Teil der Begründung ausgeführt, kann davon ausgegangen werden, daß in der Förderpraxis Spielräume zur Kostensenkung (u. a. durch sparsame Grundrißplanung, einfache Konstruktionen, frühzeitige Kooperation der am Bau Beteiligten, Typenhäuser, Verwendung vorgefertigter Bauteile, effiziente Organisation des Bauablaufs und Standardverzichte) bestehen, die Investoren jedoch vielfach nicht ausnutzen. Schließlich kann durch kostengünstiges Bauen auch die Wohnkostenbelastung bedürftiger Haushalte gering gehalten werden, so daß zusätzliche Fördermaßnahmen nach § 35 nicht oder nur begrenzt geboten sind.

Daher soll in Satz 1 festgelegt werden, daß bei der Förderung Maßnahmen zur Kostensenkung (kosten- und flächensparendes Bauen) zu treffen sind. Diese Vorgabe übernimmt den Rechtsgedanken des § 38 II. WoBauG.

Nach Satz 2 soll – unter dem Gesichtspunkt der Kostensenkung – der Förderstelle die grundsätzliche Verpflichtung auferlegt werden, im Rahmen der Förderung Kostenobergrenzen oder Förderpauschalen festzulegen. Unter Kostenobergrenzen ist hierbei zu verstehen, daß nur Bauvorhaben gefördert werden, die bestimmte Kosten nicht überschreiten. Beim Ein-

satz von Förderpauschalen wird dagegen die Förderung auf einen bestimmten Betrag begrenzt.

Den Einsatz von Förderpauschalen hebt bereits das Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 (BGBl. I S. 1184) in § 88 d Abs. 2 Nr. 3 II. WoBauG hervor. Es sollte erreicht werden, daß nicht notwendige Aufwendungen des Bauherrn bei der Förderung unberücksichtigt bleiben. Neben den Förderpauschalen soll nun auch dem Instrument der Kostenobergrenzen eine stärkere Bedeutung beigemessen werden, um zu gewährleisten, daß tatsächlich kostengünstige Bauweisen zur Anwendung kommen. Kostenobergrenzen haben darüber hinaus erhebliche Signalwirkungen für den nicht geförderten Wohnungsbau. Das gilt sowohl für die Kostenvorstellungen zukünftiger Bauherren als auch für die Investitionstätigkeit der Bauwirtschaft, die den Kostenobergrenzen angepaßte Angebote entwickeln wird. Nach Satz 3 sollen für die Unterschreitung von Kostenobergrenzen zusätzliche Förderanreize gegeben werden.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 soll bei Vorgaben von Kostenobergrenzen einzubeziehende Kostenbestandteile (Kosten des Baugrundstücks, Baukosten, Baunebenkosten) regeln. Ziel dieser Einbeziehung ist es, die Kostenobergrenzen restriktiv dahin auszurichten, daß rationelle Bauverfahren eingesetzt werden und daß auf zu hohe Standards – sowohl hinsichtlich der Grundstücksgröße als auch der Ausstattung der Gebäude – verzichtet wird. Dies ist nur möglich, wenn transparent wird, wie sich die Kosten zusammensetzen.

#### Zu Absatz 3

Mit der Bestimmung in Absatz 3 soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß Kosteneinsparungen auch durch wirksame Rationalisierungsberatungen erreicht werden können. Dem dadurch entstehenden Aufwand können erhebliche Einsparungen an Fördermitteln gegenüberstehen. Die Einführung einer Pflicht zur Rationalisierungsberatung entspricht einer Empfehlung der Kommission zu Kostensenkung und Verringerung von Vorschriften im Wohnungsbau (vgl. Kommissionsbericht „Mehr Wohnungen für weniger Geld“, 1994, Teil C, S.156). Die Empfehlung stützt sich auf jahrzehntelange Erfahrungen in Schleswig-Holstein, wo sich die Rationalisierungsberatung als wirksames Instrument zur Kostensenkung bewährt hat.

#### Zu § 29 (Wettbewerbsverfahren)

§ 29 soll zur Senkung der Kosten und Erhöhung der Wohnungsbauvolumina bei gegebenen Haushaltsmitteln eine verstärkte Vergabe der Fördermittel im Wettbewerb erreichen. Durch Wettbewerbsverfahren können vorhandene Vereinfachungs- und Rationalisierungsreserven aktiviert und die das heutige hohe Kostenniveau stützenden Strukturen aufgebrochen werden. Wettbewerbsverfahren sind geeignet, Fördermittel einzusparen, wenn die Bauvorhaben eine gewisse Größe haben. Hier sollen sie für die Vergabe von Fördermitteln eingesetzt werden.

Aufgabe solcher Wettbewerbe ist die Ermittlung von Investoren, die bei geringstem Förderaufwand und unter Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie sonstiger Vorgaben zum Bau der erforderlichen Wohnungen bereit sind. Günstig sind Wettbewerbe für im Besitz der Gemeinde befindliche, nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans bebaubare Grundstücke, weil hier Wohnflächen- und Qualitätsstandards klar vorgegeben sind. Die Fachkenntnisse der Angebotsseite in bezug auf kostensparende Bauweisen kommen jedoch besonders zum Tragen, wenn die qualitativen Vorgaben nicht zu detailliert ausfallen. Wenn auch städteplanerische Festlegungen von den sich am Wettbewerb beteiligenden Investoren mitgestaltet werden können, ergeben sich zusätzliche Kostensenkungspotentiale. Je offener ein Wettbewerb in bezug auf städtebauliche Vorgaben sowie Wohnstandards gestaltet wird, in um so stärkerem Umfang spielt neben den von den Investoren geforderten Fördermitteln auch die Qualität der eingereichten Entwürfe bei der Auswahl des Wettbewerbsgewinners eine Rolle.

Sind keine kommunalen Grundstücke für Wohnungsbauzwecke vorhanden und müssen daher die Investoren die Grundstücke auswählen, kann die ausschreibende Stelle (z.B. Kreis, Gemeinde) die Standortwahl für die zu fördernden Wohnungen insbesondere über Lagevorgaben oder Mittelquotierungen nach Regionen beeinflussen. Voraussetzung für einen akzeptablen Standort kann z.B. dessen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und eine ausreichende Versorgung mit sonstiger Infrastruktur sein. Neben dem Förderaufwand wird in diesem Fall vor allem auch die Standortqualität für die Vergabeentscheidung von Bedeutung sein.

Kostensenkungen können insbesondere auch durch Wettbewerbsverfahren in Verbindung mit vorgegebenen Kostenobergrenzen, die möglichst weitgehend unterschritten werden sollen, erreicht werden. Es können auch kombinierte Architekten- und Investorenwettbewerbe durchgeführt werden.

#### Zu § 30 (Wohnflächen)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält den Grundsatz, daß die Wohnflächen der zu fördernden Maßnahmen angemessen sind. Maßstäbe sind die Zielsetzungen der sozialen Wohnraumförderung, die Zweckbestimmung der jeweiligen Maßnahme, sowie die Bedürfnisse der jeweiligen Haushalte, insbesondere die Haushaltsgröße.

##### Zu Absatz 2

Für den Fall, daß die Förderung wohnflächenbezogen erfolgt, soll Satz 1 hierfür Wohnflächengrenzen regeln, d. h. wird die Förderung nach Quadratmetern Wohnfläche gewährt, sollen die in Absatz 2 festgelegten Grenzen zu beachten sein. Diese sind im Hinblick auf die Anforderungen des kosten- und flächensparenden Bauens niedriger als die des § 39 II. WoBauG; sie berücksichtigen die Förderpraxis der Länder.

Die Unterschiede zwischen Familienheimen, selbstgenutzten Eigentumswohnungen und Miet- oder Genossenschaftswohnungen bei den Wohnflächenvorgaben, wie sie noch in § 39 Abs. 1 II. WoBauG geregelt wurden, sind nicht mehr zeitgemäß. Es sollen daher im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach Haushaltsgröße festgelegte Wohnflächengrenzen bestimmt werden.

Der Zuschlag, den Satz 2 für jede weitere Person vorsieht, soll auch jungen Ehepaaren und jungen Familien, bei denen keiner der Partner das 40. Lebensjahr überschritten hat, gewährt werden, um die besonderen Bedürfnisse der erfahrungsgemäß noch „wachsenden“ Haushalte zu berücksichtigen.

Für selbstgenutztes Wohneigentum sieht Satz 3 eine Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 25 % vor, um den besonderen Gegebenheiten beim Wohneigentum Rechnung zu tragen.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 läßt Überschreitungsmöglichkeiten der in Absatz 2 geregelten Wohnflächengrenzen zu, namentlich für Maßnahmen im Wohnungsbestand, der oftmals andere Wohnungsgrößen aufweist. Überschreitungsmöglichkeiten können beispielsweise auch bei sehr hoher Kinderzahl, bei schwerwiegenden Krankheits- und Pflegefällen oder wenn ein gesondertes Arbeitszimmer erforderlich ist, eingeräumt werden.

#### Zu Absatz 4

Absatz 4 ermöglicht eine Herabsetzung der Obergrenzen; damit werden weitere Möglichkeiten zur Flächeneinsparung gegeben.

#### Zu § 31 (Ökologische Bauweisen)

§ 31 soll ökologischen Anforderungen, die in § 2 Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 beispielhaft aufgeführt sind, einen besonderen Stellenwert einräumen und daher bestimmen, daß für ökologische Bauweisen, die besonders wirksam zur Entlastung der Umwelt, zum Schutz der Gesundheit und zur rationellen Energieverwendung beitragen, aber zu notwendigen Mehrkosten führen, eine zusätzliche Förderung gewährt werden kann.

Ausgeschlossen ist hierbei die Förderung von Maßnahmen, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften zwingend vorgeschrieben sind; im übrigen ist § 2 Abs. 2 Satz 2 zu beachten.

#### Zu § 32 (Barrierefreies und behindertengerechtes Bauen)

Durch die geförderten baulichen Maßnahmen soll nach Satz 1 möglichst barrierefreier Wohnraum geschaffen werden (DIN 18025 Teil 2). Dies erfordert vielfach keine oder nur geringe Mehrkosten, so daß eine besondere Förderung barrierefreien Wohnraums im Regelfall nicht erforderlich ist. Bei der Schaffung oder Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum für Personen mit besonderen Behinderungen können je nach Art und Schwere der Behinderung zusätzliche Kosten entstehen, z.B. bei Wohnungen für Rollstuhlbenutzer (DIN 18025 Teil 1). Satz 2 soll

daher bestimmen, daß derartigen behinderungsbedingten Mehrkosten durch zusätzliche Förderung Rechnung getragen werden kann.

#### Zu Kapitel 2 (Mietwohnungen, §§ 33 bis 38)

Kapitel 2 des Teils 2 enthält wesentliche Bestimmungen für die Förderung im Bereich der Mietwohnungen oder im Bereich der den Mietwohnungen gleichstehenden Wohnungen (z. B. Genossenschaftswohnungen).

Es werden flexible Regelungen vorgesehen, die eine der jeweiligen Situation angemessene und damit eine sozialorientierte, effiziente Förderung ermöglichen. Die allgemeinen Regeln dieses Kapitels werden in der jeweiligen Förderzusage konkretisiert.

Das Kostenmietprinzip und damit auch der sog. 1. und 2. Förderweg sollen zugunsten der seit 1989 bewährten Vereinbarten Förderung entfallen. Soweit Regelungen des II. WoBauG speziell auf die Bewilligung „öffentlicher Mittel“ abstellen, sollen sie daher nicht übernommen werden.

#### Zu § 33 (Förderzweck)

§ 33 soll die Zwecke der Förderung von Mietwohnungen, zu denen auch Genossenschaftswohnungen gehören, festlegen. Zweck ist danach die Begründung von Belegungsrechten und die Wohnkostenentlastung der jeweiligen Mieter. Die Voraussetzungen und die nähere Ausgestaltung sollen in §§ 34 und 35 sowie in Kapitel 6 geregelt werden. Diese gehen vom Grundsatz der „Vereinbarten Förderung“ (§ 20 Abs. 2) aus.

#### Zu § 34 (Belegungsrechte)

§ 34 soll die Zielgruppe allgemein bestimmen, für die durch die Förderung von Mietwohnungen Belegungsrechte begründet werden sollen. Es sollen dies Personen mit bestimmten sozialen Kriterien (Nr. 1) sowie Haushalte mit geringem Einkommen (Nr. 2) sein, die nicht oder nicht ausreichend aus eigener Kraft zur Wohnraumversorgung in der Lage sind. Die Voraussetzungen nach den Nummern 1 und 2 können einzeln oder kumulativ vorliegen. Zusätzlich soll Voraussetzung für beide Fallgruppen sein, daß die nach § 24 Abs. 2 festzulegenden Einkommensgrenzen nicht überschritten werden.

#### Zu § 35 (Wohnkostenentlastung)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 soll die Voraussetzungen allgemein bestimmen, nach denen für die Mieter, zugunsten derer Belegungsrechte nach § 34 begründet werden, auch eine Wohnkostenentlastung gewährt werden kann. Grundvoraussetzung ist, daß eine Wohnkostenentlastung nur in dem erforderlichen Umfang und solange gewährt wird, wie der Mieter auf Grund seines Einkommens nicht in der Lage ist, die Miete selbst zu tragen. Bei der Bestimmung der Wohnkostenentlastung soll das Mietenniveau und das Einkommen des Mieters sowie deren Entwicklung zu berücksichtigen sein (2. Halbsatz). Die Berücksichtigung des Mietenniveaus bedeutet zum einem, daß eine allein nach

reinen Kostengesichtspunkten gestaltete „Sozialmiete“ ausgeschlossen ist, zum anderen, daß die „Sozialmiete“ in einer bestimmten Relation zum Mietenniveau und seiner Entwicklung gestaltet wird (sog. Vergleichsmietenorientierung). Dies bedeutet allerdings nicht, daß eine genaue Ausrichtung der Relation zur jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlich ist.

Die Berücksichtigung des Einkommens des Mieters und dessen Entwicklung (sog. Einkommensorientierung) bedeutet, daß die Wohnkostenentlastung möglichst treffsicher die jeweilige Einkommenssituation des Mieters und seine Belastbarkeit berücksichtigt. Dies ist notwendig, um Fehlsubventionierungen von vornherein zu vermeiden.

#### Zu Absatz 2

Nach Satz 1 sollen Bestimmungen zur Wohnkostenentlastung durch zwei Möglichkeiten erfolgen können, und zwar durch

- Festlegung einer höchstzulässigen Miete (Nr. 1) unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 2 Abs. 1 MHG und
- Gewährung einer Zusatzförderung oder sonstigen Leistung, wenn höchstzulässige Mieten nicht bestimmt sind (Nr. 2).

Dies entspricht bereits heute dem sozialen Wohnungsbau, insbesondere in der Vereinbarten Förderung.

Satz 2 soll den Begriff der höchstzulässigen Miete bestimmen; es handelt sich um die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten (Grundmiete). Die Bestimmung soll damit zugleich den Begriffen entsprechen, die in der vorgesehenen Mietrechtsreform verwendet werden sollen.

Satz 3 soll das Verhältnis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) festlegen. Bei Bestimmungen der Förderzusage über die Wohnkostenentlastung durch Festlegung höchstzulässiger Mieten sollen die Vorschriften des MHG zu beachten sein. Im wesentlichen bedeutet dies, daß – wie dies auch weitgehend der heutigen Praxis in der Vereinbarten Förderung entspricht – Bestimmungen über höchstzulässige Mieten im geförderten Wohnraum zusätzlich zu den Anforderungen des MHG bei Anpassung der Mieten zu beachten sind.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 sieht Bestimmungen für die Ausgestaltung der Einkommensorientierung der Wohnkostenentlastung vor. Diese Einkommensorientierung der Förderung soll durch drei Möglichkeiten, die gesetzlich gleichwertig angeboten werden, sichergestellt werden, nämlich

- durch Anwendung der einkommensorientierten Förderung nach § 36 (Nummer 1) oder
- durch andere Formen eines einkommensorientierten Einsatzes von Fördermitteln (Nummer 2) oder
- durch den Ausgleich von nicht gerechtfertigten Fördervorteilen – Förderausgleich – (Nummer 3).

Für den Fall Nr. 2 sieht der Gesetzentwurf keine näheren Bestimmungen vor. Es obliegt den fördernden Ländern und Gemeinden, die Einzelheiten des einkommensorientierten Einsatzes von Fördermitteln, die in Abhängigkeit sich ändernder Mieteinkommen bestimmt werden, festzulegen. Für den Förderausgleich (Nr. 3) sollen die Bestimmungen der §§ 59 bis 65 zur Anwendung kommen.

Um zeitnah auf veränderte Einkommensverhältnisse des Mieters reagieren zu können, sollen diese nach Satz 2 spätestens nach 2 Jahren überprüft werden.

#### Zu § 36 (Einkommensorientierte Förderung)

§ 36 entspricht weitgehend dem § 88 e II. WoBauG. Dessen Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 wurden in § 36 dieses Gesetzes nicht übernommen. Entsprechende Regelungen sollen vielmehr in § 21 Abs. 3 getroffen werden, der für alle Förderausgestaltungen Geltung haben soll. § 88 e Abs. 5 II. WoBauG ist eine wohngeldrechtliche Regelung, die in das Wohngeldgesetz übernommen werden soll (Artikel 4 Abs. 4), so daß es auch diesbezüglich keiner Regelung in § 36 bedarf. § 88 e Abs. 6 II. WoBauG soll ebenfalls nicht in § 36 übernommen werden, da es sich insoweit um eine Bestimmung über die Bereitstellung von Finanzhilfen des Bundes handelt, die künftig im Rahmen des § 42 geregelt werden soll. Dabei verbleibt es dabei, daß die Finanzhilfen des Bundes für Grund- und Zusatzförderung verwendbar sind.

#### Zu § 37 (Datenschutz)

Bei einem einkommensorientierten Einsatz von Fördermitteln ist denkbar, daß der Vermieter aus den Zahlungsvorgängen Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieters ziehen kann. Aus der Sicht des Datenschutzes ist dieser Umstand jedoch mit Rücksicht auf die dem Mieter durch die Wohnkostenentlastung gewährten Vorteile vertretbar. § 37 orientiert sich dabei an der datenschutzrechtlichen Regelung des § 88 f Abs. 2 II. WoBauG, die auf die einkommensorientierte Förderung nach § 88 e II. WoBauG Bezug nimmt; sie soll sich aber auch künftig auf alle Fälle des einkommensorientierten Einsatzes von Fördermitteln erstrecken.

#### Zu § 38 (Anwendung auf Genossenschaftswohnungen und auf andere Gebrauchsüberlassungsverträge über Wohnraum)

Für die soziale Wohnraumförderung soll § 38 bestimmen, daß die Vorschriften über Mietwohnungen auch auf Genossenschaftswohnungen im Sinne des § 17 Abs. 4 und andere entgeltliche Gebrauchsüberlassungsverträge über Wohnraum anzuwenden sind (vgl. auch § 66 II. WoBauG), d. h. auch auf solche Nutzungsverhältnisse, bei denen die Gebrauchsüberlassung nur einen Teil des Vertrages darstellt (z. B. Heimverträge).

### Zu Kapitel 3 (Selbstgenutztes Wohneigentum, §§ 39 bis 41)

Kapitel 3 soll die wesentlichen Bestimmungen für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums einschließlich der eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften umfassen.

#### Zu § 39 (Eigenheimförderung)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die Eigenheimförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Sie soll für diejenigen Bauherren eingesetzt werden, die die Gesamtkosten der Baumaßnahme oder des Erwerbs nicht tragen können. Maßgeblich für die Berücksichtigung bei der Förderung ist auch hier die Einhaltung von Einkommensgrenzen, die nach § 24 Abs. 2 aber für die Eigenheimförderung abweichend von denen für die Zugangsberechtigung zu Mietwohnungen bestimmt werden können.

##### Zu Absatz 2

Neben anderen Gesichtspunkten soll nach Absatz 2 die Eigenheimförderung nach dem Eigenheimzulagengesetz bei der Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung für Eigenheimzwecke zu berücksichtigen sein. Hier ist von Bedeutung, daß die Eigenheimzulage gezielt vor allem sog. Schwellenhaushalte unterstützt. Insbesondere kann durch die Kombination der beiden Fördermaßnahmen der Kreis der Geförderten um diejenigen ausgeweitet werden, die auf Grund ihres niedrigen Einkommens oder ihrer Familiengröße bisher auch mit vergleichsweise hoher direkter Förderung noch nicht bauen konnten, oder die mit der Eigenheimzulage allein von Anfang an oder nach Ende der Förderung die Belastungen nicht tragen können.

#### Zu § 40 (Besonderer Wohnbedarf)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 trägt der besonderen Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums für wachsende Familien und Familien mit mehr als zwei Kindern Rechnung, indem er eine bevorzugte Förderung für junge und kinderreiche Familien vorsieht. Haushalte mit einem besonderen baulichen Bedarf (z. B. auf Grund einer Schwerbehinderung) sollen ebenfalls bevorzugt bei der Eigentumsförderung berücksichtigt werden. Kennzeichnend für diese Gruppen ist, daß sich ihr besonderer Wohnbedarf oftmals nur schwer auf dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt decken läßt und daher eine Bevorzugung rechtfertigt.

##### Zu Absatz 2

In Absatz 2 soll der Begriff der jungen Familien durch Festlegung einer Altersgrenze für die Elternteile bestimmt werden. Anders als noch nach § 26 II. WoBauG sollen nicht ausschließlich Ehepaare mit Kindern erfaßt werden; mit dem Abstellen auf den Begriff „Familie“ sollen auch Alleinerziehende, die das 40. Lebensjahr noch nicht überschritten haben, von der Vorschrift erfaßt werden.

##### Zu Absatz 3

Absatz 3 soll den Begriff „kinderreiche Familien“ entsprechend dem § 8 Abs. 2 II. WoBauG festlegen.

#### Zu § 41 (Eigentumsorientiertes genossenschaftliches Wohnen)

§ 41 soll in Anlehnung an die Wohneigentumsförderung nach dem Eigenheimzulagengesetz das finanzielle Engagement der Mitglieder von eigentumsorientierten Wohnungsbaugenossenschaften besonders berücksichtigen. Merkmal der eigentumsorientierten Genossenschaft ist wie in § 17 Eigenheimzulagengesetz, daß in der Satzung den Genossenschaftsmitgliedern das unwiderrufliche und vererbliche Recht eingeräumt ist, das Eigentum an der von ihnen zu Wohnzwecken genutzten Wohnung zu erwerben, wenn die Mehrheit der Mitglieder, die in dem Objekt wohnen, der Begründung von Wohneigentum und der Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat (Satz 2).

Mit der Regelung soll zum einen die Bereitschaft der Genossenschaftsmitglieder zu einer stärkeren finanziellen Beteiligung gefördert und damit zusätzliches Kapital für den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum mobilisiert werden und zum anderen die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum erleichtert werden, indem gleichsam als erstem Schritt auf dem Weg dorthin die Erwerbsoption eingeräumt wird.

Voraussetzung ist, ebenso wie nach § 17 Eigenheimzulagengesetz, daß es sich um eine Genossenschaft handelt, die nach dem 1. Januar 1995 in das Genossenschaftsregister eingetragen wurde.

#### Zu Kapitel 4 (Bundesmittel, Statistik, §§ 42 bis 47)

Kapitel 4 soll die Vorschriften über die Bereitstellung und Verteilung von Finanzhilfen des Bundes einschließlich der dazugehörigen Vorschriften insbesondere über Verzinsung und Tilgung sowie Rückflüsse der Darlehen enthalten. Auch die Vorschriften zur Förderstatistik und zur Forschung des Bundes zur „Senkung der Baukosten und Rationalisierung der Bauvorgänge“ sollen hier aufgenommen werden.

Dieses Kapitel soll in wesentlichen Teilen Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu Bereitstellung von Bundesmitteln (§ 18 II. WoBauG), Verteilung der Bundesmittel (§ 19 II. WoBauG), Rückflüsse (§ 20 II. WoBauG), Maßnahmen der Baukostensenkung (§ 43 II. WoBauG), Bewilligungsstatistik (§ 32 II. WoBauG) in Anpassung an die zwischenzeitliche Rechtsprechung und geänderte Entwicklungen übernehmen.

§ 22 II. WoBauG (Zuständigkeit für die Bewirtschaftung von Bundesmitteln) soll dagegen nicht übernommen werden, da es sich um Organisationsrecht des Bundes handelt, das nicht notwendigerweise im Wohnungsgesetzbuch zu regeln ist. Auch für eine Übernahme des § 23 II. WoBauG (Sondervorschriften für Mittel des Ausgleichsfonds) wird keine Notwendigkeit gesehen, da § 23 II. WoBauG nur noch historische Bedeutung hat, nachdem Mittel des Lasten-



ausgleichs nicht mehr für Wohnungsbauzwecke zur Verfügung gestellt werden.

Kapitel 4 gilt zum einen für Finanzhilfen des Bundes ab dem Haushaltsjahr 1999, zum anderen aber auch für die Folgen und Abwicklungen aus den vorangegangenen Förderjahren auf der Grundlage insbesondere des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland (vgl. § 69 Abs. 2).

#### Zu § 42 (Bereitstellung und Verteilung von Finanzhilfen)

§ 42 soll § 18 II. WoBauG ersetzen. Dabei sollen insbesondere die sich auf Grund der Finanzreform von 1969 ergebende Rechtentwicklung, die Praxis der Leistungsverpflichtungen des Bundes an die Länder sowie die Grundvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 a Abs. 4 GG vom 19. September 1986 berücksichtigt werden.

Mit der Bereitstellung von Finanzhilfen für Investitionen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung werden die Voraussetzungen zur Lösung von Wohnungsversorgungsproblemen geschaffen. Auch die Unterbringung wohnungsuchender Haushalte und ihre mit der Wohnraumversorgung verbundene Integration ist eine Vorbedingung für wirtschaftliches Wachstum. Länder und Kommunen können dies ohne Hilfe des Bundes nicht leisten.

Zugleich soll durch die Finanzhilfen auch ein Beitrag zur Angleichung der Lebensverhältnisse im Bundesgebiet geleistet werden. Dies ist nicht nur im Hinblick auf die neuen Länder, bei denen der Investitionsbedarf vor allem in der Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes besteht, erforderlich, sondern auch im Rahmen der Begleitung wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse, die regional unterschiedlich ausgeprägt sein können. Darüber hinaus kann die Stärkung und Verstetigung der Baunachfrage der Abwehr von Störungen des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts dienen.

#### Zu Absatz 1

Satz 1 soll zum einen regeln, daß die Finanzhilfen für die Förderung von Investitionen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach Artikel 104 a Abs. 4 GG auf Grund eines Gesetzes, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf, oder auf Grund des Bundeshaushaltsgesetzes durch Verwaltungsvereinbarung gewährt werden. Dabei sollen sich die Verwendungsmöglichkeiten der Finanzhilfen in Übereinstimmung mit ihrem Zweck, Investitionen der Länder und Gemeinden zu dienen, nur auf die investiven Maßnahmen „Wohnungsbau, Modernisierung und Instandsetzung“ (§ 21 Abs. 1) beziehen können. Dies geschieht auch in Abgrenzung zur Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten, die nicht mit baulichen Investitionen verbunden sind und daher nicht Gegenstand der Finanzhilfen sein können.

Satz 2 soll weiter die bundesgesetzliche Beteiligung an der Finanzierung der sozialen Wohnraumförde-

rung regeln, wobei bundesgesetzlich 450 Mio. DM jährlich ab 1999 festgelegt und weitergehende Finanzhilfen nach Maßgabe des jeweiligen Bundeshaushalts zur Verfügung gestellt werden. In der Summe entspricht dies den bisherigen gesetzlichen Verpflichtungen des Bundes, wonach dieser gemäß § 18 Abs. 2 II. WoBauG jährlich 150 Mio. DM für den sog. 1. Förderweg und gemäß § 88 e Abs. 6 II. WoBauG jährlich 300 Mio. DM für die Grund- und Zusatzförderung der einkommensorientierten Förderung bereitzustellen hat. Auf diese gesetzlichen Mindestverpflichtungen soll nicht verzichtet werden.

#### Zu Absatz 2

Satz 1 soll festlegen, daß die Einzelheiten über die Gewährung der Finanzhilfen durch Verwaltungsvereinbarung geregelt werden. Dies gilt selbstverständlich nicht, soweit das Wohnungsgesetzbuch Regelungen über die Gewährung der Finanzhilfen enthält.

Satz 2 soll die wichtigsten Regelungsbereiche, für die in der Verwaltungsvereinbarung Bestimmungen getroffen werden müssen, nennen. Hierzu gehören die Arten der zu fördernden Investitionen, die Art, Höhe und Dauer der Finanzhilfen, die Bereitstellung angemessener eigener Mittel der Länder, die Verteilung der Finanzhilfen auf die betroffenen Länder, die Verwendung der Finanzhilfen zusammen mit einem angemessenen Landesanteil für die Durchführung von anerkannten kommunalen Förderkonzepten sowie Bewirtschaftung und Abrechnung der Finanzhilfen.

Die Bereitstellung angemessener Ländermittel entspricht der grundsätzlich den Ländern obliegenden Durchführungs- und Finanzierungsverantwortung und dem Charakter der Bundesleistung als Finanzhilfe.

In Satz 3 soll klargestellt werden, daß in der Verwaltungsvereinbarung insbesondere über die Arten der zu fördernden Investitionen in dem Umfang, in dem dies für die Erreichung des mit der Investition verfolgten Förderziels im Sinn des Artikel 104 a Abs. 4 GG geboten ist, Bestimmungen getroffen werden können.

Satz 4 nennt hierfür wichtige Beispiele (regionale und wohnungswirtschaftliche Schwerpunktsetzungen), die nicht bereits bundesgesetzlich geregelt, sondern der Aufnahme in der Verwaltungsvereinbarung überlassen bleiben müssen. Diese Bestimmung durch Verwaltungsvereinbarung ist erforderlich, da die Umstände, die es notwendig machen können, bestimmte Schwerpunkte bei der Gewährung der Finanzhilfen zu setzen, nicht vorhersehbar sind. Aus der Vergangenheit ist auf Programme zur Unterstützung des Wohnungsbaus in großstädtischen Verdichtungsräumen oder auch auf Programme zur Bewältigung einer erhöhten Wohnungsnachfrage durch Zuwanderung zu verweisen. Hierbei ist zu beachten, daß derartige Schwerpunktfestlegungen nicht uneingeschränkt, sondern nur insoweit gerechtfertigt sind, als sie zur Erreichung des Ziels der Finanzhilfen erforderlich sind.

In der Verwaltungsvereinbarung soll auch bestimmt werden können, daß ein Teil der Finanzhilfen zusam-



men mit angemessenen eigenen Landesmitteln für die Durchführung von kommunalen Förderkonzepten verwendet wird, die vom Land anerkannt sind (vgl. § 23 Abs. 2). Kommunale Förderkonzepte sind ein geeigneter Weg, die Effizienz der für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung eingesetzten Mittel zu erhöhen, da auf diese Weise den mit den Wohnungsversorgungsproblemen unmittelbar befaßten Kommunen ein entsprechender Einfluß auf den Mitteleinsatz eingeräumt wird. Die Anerkennung dieser auf die Sachnähe begründeten kommunalen Kompetenz soll dadurch gefördert werden, daß in der Verwaltungsvereinbarung spezielle Bestimmungen über die Verwendung von Finanzhilfen für die Durchführung derartiger kommunaler Förderkonzepte getroffen werden können. Damit wird dem Stellenwert des kommunalen Engagements für die Erreichung der Zwecke der sozialen Wohnraumförderung Rechnung getragen.

Eine Notwendigkeit autonomer Entscheidungsteilnahme der örtlichen Verwaltungsebene besteht insbesondere, soweit die Art der zu fördernden Investitionen es erfordert, für die nähere Projektauswahl Gesichtspunkte maßgeblich zu berücksichtigen, die in den jeweiligen örtlichen Besonderheiten wurzeln. Maßstab zur Feststellung dieses Erfordernisses ist die wirksame Erreichung des zugrundeliegenden Förderziels nach Artikel 104 a Abs. 4 Satz 1 GG im festgelegten Investitionsbereich, also nicht etwa außerhalb dieser Förderungsziele liegende Zwecke, beispielsweise einer allgemeinen Stärkung der örtlichen Selbstverwaltungsebene innerhalb der Landesorganisation. Die Einflußnahme des Bundes zielt mit dieser Maßgabe auf ein sachbedingtes Folgekonzept, das der Bund mit guten Gründen als organisatorischen Annex seiner Kompetenz zur Bestimmung der förderungsfähigen Investitionsbereiche für notwendig erachten darf.

Satz 5 soll eine Anrechnungsregelung für nach Absatz 4 Satz 1 bereitzustellende Landesfördermittel enthalten. Das Wohnungsgesetzbuch mißt dem Erwerb von Belegungsrechten aus dem Bestand hohe Bedeutung bei, da hierdurch gegenüber der aufwendigeren Neubauförderung preisgünstige Möglichkeiten zur Lösung von Wohnungsversorgungsproblemen bestehen (vgl. § 24 Nr. 2). Eine Beteiligung des Bundes ist hier wegen des nicht investiven Charakters aus finanzverfassungsrechtlichen Gründen nicht möglich. Es ist aber erwünscht, wenn Länder einen Teil ihrer Mittel für den Erwerb von Belegungsrechten aufwenden. Sie sollen auch nicht gehindert sein, einen durch die Verwaltungsvereinbarung festzulegenden Teil auf die von ihnen zu erbringenden Komplementärmaßnahmen anrechnen zu können. Dabei soll aber nach wie vor gewährleistet werden, daß die komplementären Landesmittel im Schwerpunkt für investive Maßnahmen eingesetzt werden.

#### Zu § 43 (Berichterstattung)

§ 43 lehnt sich an die bisherige Regelung des § 31 II. WoBauG an, der die Mitteilungen der Länder über die bewilligten und ausgezahlten Mittel sowie über die Zahl der geförderten Wohnungen und die Art der

Förderung regelt (sog. Schnellmeldungen über die aktuellen Bewilligungen im laufenden Jahr).

Bisher wurden diese Angaben von den meisten Ländern monatlich übermittelt. Anders als in § 31 II. WoBauG ist nunmehr vorgesehen, zur Vereinfachung des Verfahrens auf quartalsweise Meldungen überzugehen und auf die Meldung der bewilligten und ausgezahlten Mittel sowie der Eigentumswohnungen zu verzichten.

Von den bisherigen Erhebungsmerkmalen verbleiben somit die geförderten Wohnungen nach Art der Förderung, Rechtsform der Nutzung (nur noch unterschieden nach vermieteten oder selbstgenutzten Wohnungen ohne gesonderte Meldung der Eigentumswohnungen) und Größe des Gebäudes (unterschieden nach Gebäuden mit einer Wohnung, 2 Wohnungen sowie 3 oder mehr Wohnungen).

Diese nunmehr vierteljährlichen Meldungen sollen ergänzt werden um eine Jahresmeldung derjenigen Mietwohnungen, für die im zurückliegenden Kalenderjahr die Belegungsrechte endeten.

#### Zu § 44 (Verzinsung und Tilgung)

§ 44 entspricht dem § 19 Abs. 3 Satz 2 und 3 II. WoBauG. Die Ergänzung des Begriffs Bundesmittel durch den Begriff der „Finanzhilfen“ soll der Anpassung an die ab 1969 finanzverfassungsrechtlich zutreffende Bezeichnung dienen.

#### Zu § 45 (Rückflüsse an den Bund)

§ 45 lehnt sich an § 20 II. WoBauG an. Die Rückflußbindung soll zugunsten von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung erfolgen.

#### Zu § 46 (Maßnahmen zur Baukostensenkung)

§ 46 lehnt sich an § 91 Abs. 1 II. WoBauG an und aktualisiert die Grundlage für die Bauforschung. Hiermit wird der Bedeutung der Bauforschung für die Kostensenkung im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, aber auch im allgemeinen Wohnungsbau Rechnung getragen.

Die Förderung der Bauforschung dient der Senkung der Baukosten und in diesem Zusammenhang vorrangig – aber nicht allein – der Rationalisierung der einzelnen Bauvorgänge.

Die Maßnahmen zur Baukostensenkung im Bereich der Herstellung und des Einbaues von Baustoffen und Bauteilen stehen im engen Zusammenhang mit heutigen Anforderungen an das ökologisch orientierte Bauen und gesundes Wohnen, die u.a. möglichst lange Nutzungsdauern, recyclinggerechtes Planen und Ausführen sowie Aufgaben des Rückbaues, aber auch des energiesparenden Bauens und des Schutzes vor Freisetzung gefährlicher Stoffe mit einschließen. In diesem Zusammenhang ist auch auf die vom Deutschen Bundestag geforderte Verstärkung der Bauschadensforschung hinzuweisen, der ein Teil der Maßnahmen zur Senkung der Baukosten darstellt.

Der Bund fördert unter Beachtung der genannten Zielsetzungen weiterhin die Schaffung von Grund-

lagen für technische Bau- und Planungsnormen und ihre Vorbereitung. Er überprüft sie auf Einhaltung dieser Zielsetzungen. Hiermit wird an die primär dem Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau obliegende Zuständigkeit für die EU-Harmonisierung im Bauwesen angeknüpft. Nach dem neuen Ansatz für die Harmonisierung auf technischem Gebiet, der hiernach erlassenen Bauproduktenrichtlinie und dem für die nationale Umsetzung erlassenen Bauproduktengesetz erfolgt die Harmonisierung der nationalen Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie der technischen Normen über Bauprodukte durch harmonisierte europäische Normen. Da diese Normen für den europäischen Binnenmarkt auf Grund rechtlicher Vorgaben erstellt werden müssen, kommt es darauf an, sie in Verbindung mit dem abzulösenden nationalen Regelwerk so auszugestalten, daß dem gesetzlichen Auftrag nach Baukosten-senkung Rechnung getragen wird.

#### Zu § 47 (Förderstatistik)

§ 47 knüpft an § 32 II. WoBauG an und soll künftig die Rechtsgrundlage für die jährliche amtliche Statistik sein. Sie ist an die Regelungen des Bundesstatistikgesetzes angepaßt.

Die Bewilligungsstatistik wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Wohnungsgesetzbuches verändert (u.a. Wegfall der Differenzierung nach Förderwegen, neuer Fördertatbestand des Erwerbs von Belegungsbindungen, anstelle der bisherigen Erfassung von Wohnungen mit Zweckbindung für Schwerbehinderte Erfassung von geförderten barrierefreien Wohnungen). Zudem soll bei Mietwohnungen die Dauer von Belegungsrechten erfaßt werden.

Zugleich soll die Statistik reduziert werden. Für den Wohnungsbau, also das Neuschaffen von Wohnraum, wird der in Absatz 3 enthaltene Erhebungskatalog gegenüber der bisherigen Statistik zurückgeführt. Bei einigen Merkmalen wird die Zahl der Merkmalsausprägungen vermindert, so bei den Bauherren, den Gebäuden, den Kosten und der Finanzierung von Baumaßnahmen. Eine Reihe von Merkmalen soll künftig ganz entfallen, u. a. grundstücksbezogene Merkmale wie die gesonderte Erfassung von Erbbaurechtsgrundstücken, die Grundstücksflächen und städtebauliche Zweckbestimmungen, die teilweise nicht aus dem Förderantrag, sondern – erhebungsaufwendig – aus anderen Quellen zu erschließen wären. Entfallen sollen auch die bautechnischen Merkmale (wie konventionelle Bauweise/Fertigteilbauweise), die Erfassung des Rauminhalts der Gebäude und der Raumzahl der Wohnungen sowie die Erhebung der Zweckbindung von Wohnungen oder Wohnheimen für bestimmte Nutzergruppen und der Angaben zur monatlichen Durchschnittsbelastung selbstnutzender Eigentümer. Damit kann auch der Umfang der Erhebungsbögen ganz erheblich verringert werden.

Anstelle des Neuschaffens von Wohnraum werden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung künftig Maßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand größeres Gewicht erhalten. Für diese Maßnahmen – die Modernisierung und Instandsetzung und den

Erwerb vorhandenen Wohnraums, die bisher schon erfaßt wurden, und den neu aufgenommenen Erwerb von Belegungsrechten – gilt gemäß Absatz 4 nur ein deutlich eingeschränktes Erhebungsprogramm. Daher ist nach heutigem Erkenntnisstand mit keinem erhöhtem laufenden Aufwand gegenüber der bislang gültigen Bewilligungsstatistik zu rechnen.

#### Zu Kapitel 5 (Einkommensermittlung, §§ 48 bis 52)

Kapitel 5 über die „Einkommensermittlung“ entspricht weitgehend den §§ 25 bis 25 d und 8 II. WoBauG sowie den entsprechenden Bestimmungen des Wohnungsgesetzes für das Saarland. Es ist im weiteren Verfahren beabsichtigt, die vorgeschlagenen Einkommensermittlungsvorschriften soweit erforderlich an das Steuerreformgesetz 1999 anzupassen.

#### Zu § 48 (Gesamteinkommen, Haushaltsangehörige)

##### Zu Absatz 1

§ 48 Abs. 1 soll festlegen, daß für Einkommensermittlungen im Rahmen der Förderung das Gesamteinkommen im Sinne des Wohnungsgesetzbuchs maßgebend ist.

##### Zu Absatz 2

Das Gesamteinkommen soll in § 48 Abs. 2 entsprechend dem § 25 Abs. 3 II. WoBauG definiert werden.

##### Zu den Absätzen 3 und 4

§ 48 Abs. 3 und 4 soll entsprechend dem § 8 Abs. 1 und 2 II. WoBauG festlegen, wer im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zum Haushalt rechnet. Darüber hinaus ist vorgesehen, daß bei der Ermittlung des Einkommens auch das Einkommen der Personen anzurechnen ist, die bei der Erteilung des Wohnberechtigungsscheins nach § 54 Abs. 4 Nr. 1 berücksichtigt werden. Hierzu zählen etwa Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft; aber auch bei sonstigen Formen des Zusammenlebens, z.B. in therapeutischen oder Jugendwohnheimgemeinschaften, werden die Einkommen aller Mitbewohner wie die der Haushaltsangehörigen angerechnet.

#### Zu § 49 (Begriff des Jahreseinkommens)

§ 49 entspricht weitgehend dem § 25 a II. WoBauG.

§ 49 Abs. 2 Nr. 9 ist gegenüber § 25 a Abs. 2 Nr. 9 II. WoBauG neu gefaßt und soll regeln, daß jeweils die Hälfte des Zuschußanteils der erbrachten Leistungen und die als Zuschuß gewährte Graduiertenförderung als Ganzes zum Jahreseinkommen gehören. Der Katalog der erfaßten Einnahmen ist zudem um zuschußweise erbrachte Beiträge zur Deckung des Unterhaltsbedarfs (sog. Unterhaltsbeiträge) erweitert worden, die nach § 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 Satz 4 des Gesetzes zur Förderung der beruflichen Aufstiegsfortbildung (Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz – AFBG) vom 23. April 1996 (BGBl. I S. 623) im Falle einer Fortbildungsmaßnahme in Vollzeitform rückwirkend seit 1. Januar 1996 gewährt werden.

§ 49 Abs. 3 soll gegenüber dem § 25 a Abs. 3 II. WoBauG klarstellen, daß Werbungskosten nur in nachgewiesener Höhe abgezogen werden können. Damit soll sichergestellt werden, daß nicht von allen Arten der in Betracht kommenden steuerfreien Einnahmen nach Absatz 2 ein Abzug nach § 9 a Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a EStG in Höhe des ohne jeden Nachweis vorgesehenen derzeitigen Arbeitnehmer-Pauschbetrages von 2 000 DM vorgenommen wird.

#### Zu § 50 (Pauschaler Abzug)

§ 50 entspricht weitgehend den Regelungen des § 25 b II. WoBauG.

Nach § 50 Abs. 2 und 3 soll bestimmt werden, daß laufende Beiträge zu öffentlichen und privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen, die der Zweckbestimmung von Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- oder Rentenversicherung entsprechen, diesen Pflichtbeiträgen gleichstehen, somit einen pauschalen Abzug von jeweils 10 % rechtfertigen. Abweichend vom § 25 b Abs. 2 II. WoBauG soll lediglich für die mit den Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung vergleichbaren Beiträgen vorgesehen werden, daß sie „nicht nur geringfügig“ sein dürfen. Als geringfügig wird ein monatlicher Betrag von unter 100 DM anzusehen sein. Bei mit Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Krankenversicherung vergleichbaren Beiträgen ist eine entsprechende Regelung entbehrlich, da diese Beiträge in aller Regel nicht geringfügig sind.

Auch wenn nicht geringfügige laufende Beiträge nach Absatz 3 Satz 1 entrichtet werden, soll gemäß Satz 2 kein Abzug von 10 % zulässig sein, wenn bereits eine beitragsfreie Alterssicherung, wie z. B. für Beamte, besteht oder wenn für eine bestehende Alterssicherung Beiträge von einem Dritten, z. B. von dem Arbeitgeber oder einem anderen Familienmitglied, erbracht werden.

#### Zu § 51 (Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens)

§ 51 entspricht dem § 25 c II. WoBauG.

#### Zu § 52 (Abzugsbeträge)

§ 52 ist dem § 25 d II. WoBauG nachgebildet. Im Vergleich zu § 25 d II. WoBauG sollen künftig jedoch – in Konsequenz des Verzichts auf bundesgesetzliche Einkommensgrenzen (s. § 24 Abs. 2) – keine Abzüge für bestimmte Personen und Haushalte festgelegt werden. Statt dessen soll es den Ländern und Gemeinden überlassen werden, ob und ggf. in welcher Höhe sie derartige Abzugsbeträge vorsehen wollen. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, daß besondere Belastungen auch im Rahmen von spezifisch ausgestalteten Förderprogrammen berücksichtigt werden können (z. B. erhöhte Förderung von Schwerbehinderten mit spezifischen Wohnungs zugangsproblemen für nachweisbare Mehrkosten etwa wegen besonderer baulicher Maßnahmen, die durch Art und Grad der Behinderung bedingt sind). Lediglich für bestimmte Unterhaltsverpflichtungen soll eine Absetzung von Aufwendungen vorgegeben werden (Absatz 2).

#### Zu Kapitel 6 (Sicherung von Belegungsrechten und höchstzulässigen Mieten §§ 53 bis 58)

Die §§ 53 bis 58 sollen die für den Vollzug von Belegungs- und Mietpreisbindungen am geförderten Wohnraum notwendigen Vorschriften regeln. Sie werden durch die Bußgeldvorschriften des § 68 ergänzt.

#### Zu § 53 (Anwendungsbereich, Datenerhebung)

Die Vorschrift soll grundsätzliche Regelungen zur Anwendung der §§ 54 und 55 über die Sicherung von Belegungsrechten und der höchstzulässigen Miete sowie zur Sicherung des Datenschutzes bei der Datenerhebung enthalten.

#### Zu Absatz 1

Absatz 1 soll den sachlichen Anwendungsbereich für die Sicherung der Belegungsrechte und der höchstzulässigen Miete festlegen. Nach Satz 1 sollen die für die Belegungsrechte und die höchstzulässige Miete maßgeblichen Vorschriften des Kapitels 6 auf die entsprechenden Bestimmungen der Zusage einer Förderung von Mietwohnraum Anwendung finden, soweit in dieser Förderzusage Bestimmungen über Belegungsrechte nach § 34 und die höchstzulässige Miete nach § 35 getroffen sind. Dies soll jedoch nicht gelten, wenn in der Förderzusage, insbesondere auch aufgrund von Rechts- oder Verwaltungsvorschriften des Landes, etwas anderes bestimmt ist. Nach Satz 2 kann sich eine solche andere Bestimmung in der Förderzusage nur aus dem Förderzweck (§§ 20 und 33) ergeben. Sie soll in diesem Rahmen unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse zweckmäßig erscheinen.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 soll die Datenerhebung über geförderten und sonstigen belegungsgebundenen Wohnraum (z. B. im Rahmen einer Kombi-Förderung oder von mittelbaren Belegungsrechten, § 54 Abs. 1 Satz 1) sichern; die erhobenen Daten betreffen vor allem Angaben über die Wohnraumnutzung, den Wohnungsinhaber, die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten (Satz 1). Auch sollen die für die Zweckverwirklichung erforderlichen Daten über die Einkommensverhältnisse der Wohnungsuchenden von den zuständigen Finanzbehörden und von den jeweiligen Arbeitgebern erhoben werden können. Eine besondere Nachforschung soll erst zulässig sein, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit der vorgelegten Nachweise über das Einkommen bestehen (Satz 2). Die Regelungen über die Datenerhebung, die vor allem auch Grundlagen für die Schaffung ausgewogener Belegungsstrukturen ermöglichen sollen, entsprechen dem bisherigen § 2 WoBindG.

#### Zu § 54 (Gegenstände, Arten und Sicherung der Belegungsrechte)

Die Vorschrift enthält Regelungen über die zulässigen Gegenstände und Arten der Belegungsrechte sowie über die Sicherung der Überlassung einer belegungsgebundenen Wohnung.

## Zu Absatz 1

Absatz 1 beschreibt die zulässigen Gegenstände der Belegungsrechte. Satz 1 soll es der zuständigen Stelle ermöglichen, Belegungsrechte an dem durch die jeweilige Förderzusage geförderten Wohnraum (Grundvariante), an diesem Wohnraum und zugleich an anderem nicht belegungsgebundenem Wohnraum (sog. Kombi-Förderung) oder auch nur an anderem nicht geförderten Wohnraum (sog. mittelbare Belegungsrechte) zu begründen.

Von der Begründung von Belegungsrechten soll nach Satz 2 bei der Förderung von Modernisierungen und Instandsetzungen abgesehen werden können. Dieses Ermessen der zuständigen Stelle wird an zwei Voraussetzungen geknüpft (sog. gebundenes Ermessen): In dem betroffenen Gebiet muß erstens genügend Wohnraum belegungsgebunden sein; dies wird häufig in den neuen Ländern auf Grund von Belegungsrechten nach § 12 Abs. 2 Altschuldenhilfe-Gesetz in Verbindung mit den jeweiligen Landesbelegungsrechtsgesetzen der Fall sein. Zweitens darf die Nichtbegründung von Belegungsrechten – unter Berücksichtigung des Förderaufwandes – nicht zu unververtretbaren wirtschaftlichen Vorteilen zugunsten des Verfügungsberechtigten des geförderten Wohnraums führen.

## Absatz 2

Absatz 2 soll die grundsätzlich zulässigen Arten der – zeitlich zu begrenzenden – Belegungsrechte (Satz 1) bestimmen und inhaltlich abgrenzen. Es soll das Besetzungsrecht als Einer-Vorschlag (Satz 2), das Benennungsrecht als Dreier-Vorschlag (Satz 3) und das sonstige Belegungsrecht als Wahlrecht des Verfügungsberechtigten bzw. des Vermieters unter den Wohnungsuchenden mit Wohnberechtigungsschein (Satz 4) festgelegt werden. Diese inhaltlichen Festlegungen für die Belegungsrechte gehen von den bisherigen §§ 5 und 5 a WoBindG aus; die Regelungen differenzieren allerdings nicht nach Gebieten mit und ohne erhöhten Wohnungsbedarf, um die wohnungspolitische Flexibilität ihres Einsatzes zu erhöhen.

## Zu den Absätzen 3 und 4

Die Absätze 3 und 4 sollen die wesentlichsten Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (Absatz 2 Satz 4) für die zuständige Stelle (i.d.R. Wohnungsamt) festlegen. Absatz 3 soll Regelungen über die Pflicht zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bei Einhaltung der Einkommensgrenzen nach § 24 Abs. 2 und über die angemessene Wohnungsgröße im Regelfall und in Sonderfällen treffen. Absatz 4 soll die Möglichkeit der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins regeln für sog. Härtefälle (Nr. 1) und für Fälle des Wohnungstausches, um eine teurer geförderte oder größere Wohnung für berechtigte Wohnungsuchende freizumachen (Nr. 2). Die vorgesehenen Regelungen sind dem § 5 Abs. 1 und 2 WoBindG entnommen; die Härteregeleung der Nr. 1 geht aber über das geltende Recht insoweit hinaus, als eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft einen Wohnberech-

tigungsschein beanspruchen kann, wenn einer der beiden Lebenspartner mindestens ein sorgeberechtigtes Kind in die Lebensgemeinschaft mit einbringt.

## Zu den Absätzen 5 und 7

Die Absätze 5 und 7 sollen zur Sicherung der Belegungsrechte gegenüber dem Vermieter des belegungsgebundenen Wohnraums rahmenrechtliche Grundsätze festlegen. Diese Grundsätze beziehen sich zum einen auf die gesetzlichen oder die durch die Förderzusage bestimmten Voraussetzungen für die Wohnraumbelegung auf Grund amtlichen Nachweises der Wohnberechtigung; die gesetzlichen Voraussetzungen sind in §§ 30 und 34 enthalten (Absatz 5). Die Grundsätze erstrecken sich zum anderen auf die Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und bauliche Veränderung des Wohnraums (Absatz 7), wobei die Zweckentfremdung umfassend als „Zuführung zu anderen als Wohnzwecken“ verstanden wird. Die vorgesehenen Regelungen entsprechen den bisherigen §§ 4, 6 und 12 WoBindG.

## Zu Absatz 6

Absatz 6 soll die Möglichkeit der Freistellung von den Belegungsbindungen regeln, wenn ein öffentliches Interesse ihr nicht entgegensteht oder wenn ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse an ihr besteht (Satz 1). Eine Freistellung soll unter der Bedingung der Einräumung eines Besetzungsrechts für eine Ersatzwohnung oder der Zahlung eines angemessenen Ausgleichsbetrags vorgesehen werden (Satz 2 und 3).

Satz 4 soll es ermöglichen, bei fehlendem wirtschaftlichem Vorteil oder bei überwiegendem öffentlichem Interesse vom Ausgleichsbetrag abzusehen.

Die Freistellungsklausel, die dem bisherigen § 7 WoBindG entspricht, kann zur Schaffung und Erhaltung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur und zur Ermöglichung bzw. Erleichterung des Kombi-Modells oder mittelbarer Belegungsrechte (§ 54 Abs. 1 Satz 1) eingesetzt werden.

## Zu § 55 (Sicherung der höchstzulässigen Miete)

## Zu Absatz 1

Absatz 1 soll vorrangig zur Sicherung der höchstzulässigen Miete (§ 35) gegenüber dem Vermieter des belegungsgebundenen Wohnraums – vergleichbar § 54 Abs. 5 und 7 zur Sicherung der Belegungsrechte – rahmenrechtliche Grundsätze festlegen.

Diese Grundsätze beziehen sich zum einen auf die Begrenzung der in der Förderzusage bestimmten höchstzulässigen Miete (Satz 1) sowie zum anderen auf die Umlage der Betriebskosten (Satz 2) und die Begrenzung oder den Ausschluß der Annahme einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen – u. a. Mietkaution und Hauswartzdienste – (Satz 3). Die Regelungen der Sätze 1 und 2 sollen in Verbindung mit § 35 an die Stelle der bisherigen – für den 1. Förderweg geltenden – Vorschriften der §§ 8 bis 8 b WoBindG über die Kostenmiete treten; Satz 3 entspricht im wesentlichen dem bisherigen § 9 WoBindG.

## Zu Absatz 2

Absatz 2 soll das Recht des Mieters regeln, sich auf die höchstzulässige Miete zu berufen und die dafür erforderlichen Auskünfte zu erhalten (Satz 1). Zur Absicherung dieses Rechtes sollen mietvertragliche Verstöße gegen Regelungen über die höchstzulässige Miete unwirksam sein (Satz 2). Diese Regelung entspricht dem bisherigen § 8 Abs. 2 WoBindG.

## Zu § 56 (Kooperationsvertrag)

Es soll nunmehr auch vorgesehen werden, daß vor allem Belegungsrechte durch sog. Kooperationsverträge zwischen zuständiger Stelle und Vermieter begründet werden können, ohne daß damit allerdings eine Förderung verknüpft werden muß.

## Zu Absatz 1

In Absatz 1 soll der Kooperationsvertrag, auf den § 53 Abs. 2 (Datenerhebung), die §§ 54 und 55 (Gegenstände, Arten und Sicherung der Belegungsrechte, Sicherung der höchstzulässigen Miete) sowie § 58 (Verwaltungszwang) grundsätzlich entsprechend anzuwenden sind, begrifflich bezeichnet werden.

Danach handelt es sich um eine Vereinbarung, die außerhalb von Förderzusagen bzw. Förderverträgen (§§ 21, 33 bis 36) zwischen Bund, Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden einerseits und Vermietern belegungsungebundenen und gegebenenfalls – bei Änderung oder Aufhebung von Bindungen – belegungsgebundenen Wohnraums andererseits abgeschlossen wird. Gegenstand der Kooperationsverträge sollen Vereinbarungen vor allem über Belegungsrechte, aber auch über höchstzulässige Mieten sein können. Bei Vereinbarungen über Belegungsrechte soll auf ausgewogene Bewohnerstrukturen geachtet werden (zur Sicherung ausgewogener Bewohnerstrukturen vgl. die Begründung zum Allgemeinen Teil II Nr. 2.2.3 b).

## Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 sollen auch zur Sicherung der Vermietbarkeit belegungsgebundenen Wohnraums Kooperationsverträge geschlossen werden können. Belegungsrechte oder höchstzulässige Mieten können zu diesem Zweck auf Antrag des Vermieters durch die zuständige Stelle geändert oder erforderlichenfalls aufgehoben werden.

## Zu § 57 (Geldleistung bei Gesetzesverstößen)

Die Vorschrift soll die Möglichkeit der zuständigen Stelle regeln, bei Verstößen gegen die Fördervereinbarung durch den Verfügungsberechtigten diesem eine Geldleistung aufzuerlegen. Die Geldleistung darf maximal 10 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich betragen; sie bemißt sich nach dem Wohnwert des Wohnraums und der Schwere des Verstoßes. Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 25 WoBindG.

Die Länder sind nicht gehindert, bei Abweichungen in der Förderzusage von § 54 Abs. 5 und 7 und § 55 Abs. 1 (vgl. § 53 Abs. 1) für entsprechende bestimmte Tatbestände ergänzend Geldleistungspflichten zu

begründen. Dies gilt auch für Abweichungen in Kooperationsverträgen.

Neben Geldleistungspflichten können die Länder Vertragsstrafen vereinbaren (§§ 339 bis 345 BGB).

Zur Ahndung von Ordnungswidrigkeit mit Bußgeld vgl. § 68.

## Zu § 58 (Verwaltungszwang)

§ 58, der dem bisherigen § 24 WoBindG entspricht, soll der zuständigen Stelle nicht nur für die Förderzusage als Verwaltungsakt, sondern – entsprechend den Bedürfnissen in der Praxis – auch als öffentlich-rechtlichen Vertrag (§ 21 Abs. 3 Satz 3) den Verwaltungsvollzug nach den allgemeinen Vorschriften im Wege des Verwaltungszwangs zulassen.

Der Vollzug kann also nach bzw. entsprechend den §§ 6 bis 19 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (oder der entsprechenden Landesvorschriften) durchgeführt werden. Ist eine Förderzusage im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erfolgt, hat sich der Verfügungsberechtigte als Vertragschließender der sofortigen Vollstreckung aus dem Vertrag nach § 61 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu unterwerfen. Für den Verwaltungszwang im Rahmen von Kooperationsverträgen (§ 56 Abs. 1 Satz 3) soll dies entsprechend gelten.

## Zu Kapitel 7 (Förderausgleich, §§ 59 bis 65)

Nach der Konzeption des § 35 ist bei einer Wohnkostenentlastung des Mieters dessen Einkommen bei der Förderung zu berücksichtigen. Diese Einkommensorientierung kann durch die Gewährung einer Zusatzförderung im Rahmen einer einkommensorientierten Förderung nach § 36 oder durch andere Formen eines einkommensorientierten Einsatzes von Fördermitteln erreicht werden. Hier wird die Einkommensorientierung unmittelbar bei der Förderung selbst berücksichtigt.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 3 kann die Einkommensorientierung aber auch dadurch herbeigeführt werden, daß der Mieter zum Ausgleich von Fördervorteilen im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete einen Förderausgleich unter Berücksichtigung seines Einkommens zu zahlen hat.

Die §§ 59 bis 65 konkretisieren diesen Förderausgleich. Sie enthalten die für den Vollzug notwendigen Regelungen, belassen aber den Ländern im Rahmen allgemeiner Grundsätze nähere Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich der jeweiligen Höhe des Förderausgleichs.

Das Instrument des Förderausgleichs enthält Parallelen zur gegenwärtigen Ausgleichszahlung (sog. Fehlbelegungsabgabe) nach dem „Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen“. Es unterscheidet sich jedoch deutlich von ihr insbesondere durch:

- eine stärkere bundesrechtlich vorgegebene Einkommensüberschreitung (10% über Einkommensgrenze),

- die stärkere Orientierung des Ausgleichs an der Differenz zwischen „Sozialmiete“ und ortsüblicher Vergleichsmiete,
- die vom Grundsatz her flächendeckende Erhebung,
- die zeitnähere Erfassung.

Der Förderausgleich ist – wie auch die Fehlbelegungsabgabe – keine Sonderabgabe im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, sondern eine Abschöpfungsabgabe, die der Rückabwicklung staatlich gewährter Subventionsvorteile dient (Bundesverfassungsgericht, Beschluß vom 8. Juni 1988, BVerfGE 78, S. 249, 266 ff.). Als Abschöpfungsabgabe gleicht er den aus der öffentlichen Wohnungsbauförderung erwachsenen Mietzinsvorteil aus, der auf staatlicher Gewährung beruht und sich durch die kraft Förderzusage oder Fördervereinbarung ergebende Beschränkung des Mietzinses gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

#### Zu § 59 (Voraussetzungen des Förderausgleichs)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 sieht vor, daß Inhaber geförderter Wohnungen einen Förderausgleich zu zahlen haben, wenn ihr Einkommen eine bestimmte Grenze übersteigt und die höchstzulässige Miete einen abschöpfbaren Vorteil gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete aufweist. Da nach der Konzeption des Wohnungsgesetzbuchs die Einkommensgrenzen durch die Länder festgelegt werden, soll als Anknüpfungspunkt zur Bemessung der Einkommensüberschreitung auch nur die nach Landesrecht festgelegte Einkommensgrenze in Betracht kommen. Wird diese Einkommensgrenze vom Wohnungshaushalt um mehr als 10 % überschritten, soll das Land einen Förderausgleich erheben. Der Förderausgleich soll dabei bewußt relativ nah an der Einkommensgrenze ansetzen, denn nur auf diese Art und Weise kann die Fehlsubventionierung gering gehalten und Effizienz und soziale Treffsicherheit der eingesetzten Fördermittel garantiert werden.

Wird die Wohnung von mehreren Personen bewohnt, sollen grundsätzlich auch alle Wohnungsinhaber für die Zahlung des Förderausgleichs haften; Absatz 1 sieht daher in diesen Fällen eine Gesamtschuldnerschaft vor.

##### Zu Absatz 2

Der Förderausgleich soll an sich flächendeckend erhoben werden. Absatz 2 sieht allerdings für die Länder die Möglichkeit vor, von der Verpflichtung zur Zahlung eines Förderausgleichs für bestimmte Arten geförderter Wohnungen (z.B. gering geförderte oder für bestimmte Personengruppen geförderte Wohnungen, Förderungen mit vergleichsweise kurzer Dauer) oder für bestimmte Gemeinden abzusehen. Ob die Voraussetzungen dafür erfüllt sind, d.h. ob die höchstzulässigen Mieten der geförderten Mietwohnungen die ortsüblichen Vergleichsmieten nur unerheblich unterschreiten oder der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Förderausgleichs unan-

gemessen ist (vgl. Nr. 1 und 2), ist dabei vom jeweiligen Land zu entscheiden.

##### Zu Absatz 3

Wird eine geförderte Wohnung ganz oder mit mehr als der Hälfte untervermietet, ist der untervermietete Teil einer Wohnung als selbständige Wohnung anzusehen mit der Folge, daß auch hierfür ein Förderausgleich zu zahlen ist (vgl. auch § 1 Abs. 2 AFWoG).

##### Zu Absatz 4

Die Vorschrift enthält eine Reihe von Fallkonstellationen, in denen die Erhebung des Förderausgleichs von vornherein ausgeschlossen wird (vgl. auch § 2 Abs. 1 AFWoG).

##### Zu Nummer 1:

Wie auch im bisherigen Fehlbelegungsrecht soll der Wohnungsinhaber von selbstgenutztem Wohneigentum keinen Ausgleich leisten, da hier die Förderung relativ gering ist und Einkommenszuwächse gerade einer Entschuldung dienen sollen.

##### Zu den Nummern 2 und 3:

Sofern ein Wohnungsinhaber Wohngeld, laufende Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz, ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundesversorgungsgesetz oder Arbeitslosenhilfe erhält, ist eine Pflicht zur Zahlung eines Förderausgleichs regelmäßig bereits von vornherein ausgeschlossen, es sei denn, daß dem Haushalt sonstige Einkünfte, die bei der Einkommensermittlung zu berücksichtigen wären, zur Verfügung stehen. Einer konkreten Einkommensermittlung bedarf es in diesen Fällen nicht.

##### Zu Nummer 4:

Die Vorschrift berücksichtigt, daß nach § 54 Abs. 6 eine Freistellung von der Belegungsbindung vorgesehen werden kann. Sie kommt insbesondere dann in Betracht, wenn in einem bestimmten Gebiet ein ausgeglichener Wohnungsmarkt besteht und somit kein besonderer Bedarf von Wohnungen für Wohnungsuchende vorhanden ist oder wenn durch die Freistellung gerade eine ausgewogene Bewohnerstruktur erreicht werden soll. In beiden Fällen ist ein Förderausgleich nicht angezeigt. Gleiches gilt, wenn für eine bestimmte Wohnung die Freistellung unter der Auflage einer höheren Verzinsung oder einer laufenden Leistung gewährt wird, was bereits zu einer höheren Miete und damit zu einer höheren Wohnkostenbelastung führt.

##### Zu Absatz 5

Das wohnungspolitische Ziel einer ausgewogenen Bewohnerstruktur findet sich an verschiedenen Stellen des Wohnungsgesetzbuchs wieder. Auch im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung kommt ihm eine zentrale Bedeutung zu (vgl. § 20). Diesem Umstand soll bei der Erhebung des Förderausgleichs Rechnung getragen werden: In Fällen, in denen eine ausgewogene Bewohnerstruktur in Gefahr gerät oder

durch die zuständigen Stellen hergestellt werden soll, soll von der Erhebung des Förderausgleichs abgesehen werden können (Nr. 1).

Durch Nr. 2 sollen nachteilige Auswirkungen eines Förderausgleichs für den Vermieter vermieden werden (vgl. auch § 2 Abs. 2 AFWoG). Hierbei ist insbesondere an die Fälle gedacht, in denen eine Vermietung der Wohnung nur noch wegen der niedrigen Miete möglich ist.

#### Zu § 60 (Höhe des Förderausgleichs)

Die Vorschrift enthält einige Grundregelungen für die Ausgestaltung und Berechnung des Förderausgleichs durch Landesrecht.

#### Zu Absatz 1

Absatz 1 sieht vor, daß – einheitlich für alle Förderausgleichsfälle und verbindlich für landesrechtliche Vorschriften – der Förderausgleich auf einen monatlichen Betrag je Quadratmeter Wohnfläche festzusetzen ist. Damit ist aber noch keine Regelung darüber getroffen, wie die Länder diesen Betrag im einzelnen vom Pflichtigen erheben (z.B. Zahlung in einem mehrmonatigen Turnus).

#### Zu den Absätzen 2 und 3

Die Absätze 2 und 3 bilden die Kernvorschriften des zukünftigen Förderausgleichs. Der Bundesgesetzgeber verzichtet bewußt darauf, die Höhe und Staffelung des Förderausgleiches im einzelnen vorzugeben, sondern überläßt dies den Ländern. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Stufen der Einkommensüberschreitungen.

Der Förderausgleich soll aber so bemessen sein, daß in ihn nicht nur der Grad der Einkommensüberschreitung einfließt, sondern auch die Differenz zwischen der höchstzulässigen Miete und der ortsüblichen Vergleichsmiete. In diese Richtung geht gegenwärtig allein das Fehlbelegungsrecht des Landes Schleswig-Holstein. Diese Marktorientierung des Förderausgleichs ist im Interesse der Zielgenauigkeit der mit der jeweiligen sozialen Wohnraumförderung beabsichtigten Wohnkostenentlastung von besonderer Bedeutung. Durch die Begrenzung des Förderausgleichs auf die Differenz zwischen höchstzulässiger Miete und ortsüblicher Vergleichsmiete werden zugleich die verfassungsrechtlich erforderlichen Grenzen der Abgabe (vgl. Bundesverfassungsgericht, Beschluß vom 8. Juni 1988 – 2 BvL 9/85; 2 BvL 3/86 –, BVerfGE 78, S. 249, 266, 277) bestimmt.

#### Zu Absatz 4

Um die nach Absatz 3 genannten Mietvorteile zwischen höchstzulässiger Miete und ortsüblicher Vergleichsmiete praktikabel bestimmen zu können, legt Absatz 4 fest, daß zum Zwecke des Förderausgleichs die Höchstbeträge durch 2 Methoden ermittelt werden können. Das Land kann sich zum einen, sofern vorhanden, am jeweils örtlichen Mietspiegel orientieren, wobei der Höchstbetrag am Mittelwert der jeweiligen Kategorie zu bemessen ist. Das Land kann aber auch den Höchstbetrag im Rahmen einer

Rechtsvorschrift nach statistischen Erhebungen oder sonstigen Erkenntnismitteln festlegen. Macht das Land von der abstrakten Möglichkeit einer Höchstbetragsregelung Gebrauch, bleibt es nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dem Wohnungsinhaber unbenommen nachzuweisen, daß der örtliche Mietspiegel für seine Wohnung einen geringeren Wert ausweist.

#### Zu § 61 (Einkommen, Einkommensgrenze)

Nach der Konzeption der sozialen Wohnraumförderung ist die Festlegung der Einkommensgrenze Sache des jeweiligen Landes. Dies kann durch Landesgesetz, Verwaltungsvorschriften oder nur durch die Förderzusage erfolgen. Da die Erhebung einer Abgabe wie die des Förderausgleichs aber eine dem Mieter gegenüber belastende Maßnahme ist, kann die Erhebung nur durch oder auf Grund Gesetzes erfolgen. Dieser Gesetzesvorbehalt erfordert, daß zumindest dann, wenn es um die Festsetzung des Förderausgleichs geht, die Bestimmung der maßgeblichen Einkommensgrenze durch Landesrecht erfolgt. Es soll allerdings bei dem Grundsatz bleiben, daß sich die Einkommensermittlung aus Gründen der Vereinheitlichung der Einkommensermittlung im gesamten Bereich des Wohnungswesens nach den §§ 48 bis 52 richtet.

Bei der Einkommensermittlung sollen alle Personen berücksichtigt werden, die dem Haushalt des Wohnungsinhabers angehören. Es wird somit nicht nur auf Angehörige im Sinne des § 48 Abs. 4 abgestellt. Dies bedeutet, daß neben den zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen auch sonstige Personen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzen, bei der Einkommensermittlung zu berücksichtigen sind (s. hierzu auch § 63 Abs. 1). Eine nicht nur vorübergehende Nutzung liegt vor, wenn der Aufenthalt in der Wohnung von einer gewissen Dauerhaftigkeit ist; die Wohnung muß weitgehend Lebensmittelpunkt des Betreffenden sein. Untermieter, die weniger als die Hälfte der Wohnung nutzen, sind hiervon ausgenommen, es sei denn, es handelt sich um Familienangehörige.

#### Zu § 62 (Beginn des Förderausgleichs, Leistungszeitraum)

Nach Absatz 1 Satz 1 wird der Förderausgleich jeweils für einen Leistungszeitraum festgesetzt. Die Festlegung der Leistungszeiträume soll dabei nach Jahrgangsgruppen der geförderten Wohnungen erfolgen, sofern die Länder nichts anderes bestimmen (Absatz 2 Satz 1). Welcher Jahrgangsgruppe eine Wohnung zuzurechnen ist, hängt davon ab, wann die Mittel für die Wohnung jeweils bewilligt worden sind. Dabei kommt es darauf an, wann die Förderzusage oder die Fördervereinbarung geschlossen worden ist.

Durch die Regelung wird erreicht, daß nicht sämtliche geförderten Wohnungen zu einem gemeinsamen Stichtag erfaßt und kontrolliert werden müssen. Vielmehr können die Länder die Leistungszeiträume nach Jahrgangsgruppen so festlegen, daß dies zu



einer möglichst gleichmäßigen Arbeitsbelastung der Verwaltungsbehörden führt.

Um eine aktuellere und damit zielgenauere Erfassung des Einkommens der Mieter zu erreichen und somit die zeitnahe Abschöpfung ungerechtfertigter Fördervorteile zu verbessern, sieht Absatz 2 Satz 2 vor, daß eine turnusmäßige Überprüfung spätestens nach 2 Jahren (und nicht wie im bisherigen Fehlbelegungsrecht nach 3 Jahren) erfolgen soll. § 62 Abs. 2 stellt damit eine Parallelregelung zu § 35 Abs. 3 Satz 2 dar. Dem Aufwand der zuständigen Verwaltungsbehörden steht der zeitnähere und damit im Regelfall höhere Ertrag aus dem Förderausgleich gegenüber.

#### Zu § 63 (Einkommensnachweis, Auskünfte)

Zur Festlegung des Förderausgleichs ist die zuständige Stelle auf eine Reihe von Daten angewiesen. Die Einkommensverhältnisse der in der Wohnung lebenden Personen sind – neben der Miete – das wichtigste Kriterium. Diese Daten kann die zuständige Stelle sich im Zweifel nur bei den Wohnungsinhabern selbst beschaffen. Aus diesem Grund enthält § 63 die notwendigen Regelungen, wie die Einkommensverhältnisse zu offenbaren sind.

#### Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 soll jeder Wohnungsinhaber der zuständigen Stelle auf deren Verlangen die Namen aller der in der Wohnung nicht nur vorübergehend lebenden Personen nennen und deren Einkommen sowie ggf. das Vorliegen einer Befreiung nachweisen.

Absatz 1 Satz 4 soll datenschutzrechtlichen Belangen Rechnung tragen, indem die zuständige Stelle auch direkt an den betreffenden Wohnungsnutzer herantreten kann.

#### Zu Absatz 2

Kommt der Wohnungsinhaber – oder die weiteren zum Haushalt rechnenden Personen – der Verpflichtung zur Offenbarung der Einkommensverhältnisse nicht in der ihm eingeräumten Frist nach, soll nach Absatz 2 unterstellt werden, daß das Gesamteinkommen die maßgebende Einkommensgrenze um den höchstmöglichen Betrag, den das Landesrecht vorsieht, überschreitet. Folge ist, daß der höchstzulässige Förderausgleich zu entrichten ist. Diese Regelung dient auch der Verwaltungsvereinfachung, da die Einkommensverhältnisse derjenigen nicht überprüft zu werden brauchen, die etwa im Bewußtsein einer hohen Einkommensüberschreitung keine Angaben machen.

Die Vermutung der maximalen Einkommensüberschreitung gilt allerdings nicht uneingeschränkt, sondern kann durch entsprechende Angaben revidiert werden. Erfolgt die Mitteilung nachträglich und ergibt sich hieraus, daß ein niedrigerer Förderausgleich zu zahlen ist, so gilt die hieraus folgende niedrigere Zahlungspflicht vom ersten Tag des nächsten Kalendermonats an. Eine Rückerstattung zuviel gezahlter Beträge für die Vergangenheit erfolgt aber nicht.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 schafft für die zuständige Stelle die Möglichkeit, die Einkommensangaben der Wohnungsinhaber überprüfen zu können. Sofern sich der Wohnungsinhaber oder eine sonstige die Wohnung nutzende Person weigert, Angaben über sein Einkommen zu machen, kommt allerdings schon die Folge des § 63 Abs. 2 Satz 1 zur Anwendung, wonach die zuständige Behörde den höchsten Förderausgleich erheben kann. Die Vorschrift des § 63 Abs. 3 wird daher nur in einem engen Bereich, in dem es um die Überprüfung der Angaben geht, zur Anwendung kommen. Sie ist insoweit identisch mit § 53 Abs. 2 Satz 2.

#### Zu § 64 (Wegfall und Minderung des Förderausgleichs)

In dieser Vorschrift sind die Grundsätze für den Wegfall und die Minderung des Förderausgleichs verankert. Die Regelungen in den Absätzen 1 und 2 unterscheiden sich vor allem darin, daß die Tatbestände des Absatzes 1 immer zur Beendigung der Leistungspflicht führen, während nach Absatz 2 die Leistung in der Regel (Ausnahme: Nr. 1) nur auf einen geringeren Betrag herabzusetzen ist.

#### Zu Absatz 1

Der Wegfall der Leistungspflicht nach Absatz 1 erfolgt – im Gegensatz zu Absatz 2 – ohne Antrag. Einer der Gründe ist, daß die Wohnung nicht mehr den durch die Förderung geschaffenen Bindungen unterliegt, beispielsweise weil das Förderdarlehen vollständig zurückgezahlt ist oder das durch die Förderzusage oder Fördervereinbarung geregelte Bindungsende eingetreten ist.

Die Zahlungspflicht eines Förderausgleichs soll nach Absatz 1 aber auch dann enden, wenn keiner der Inhaber die Wohnung mehr nutzt. Der Vorschrift bedarf es insoweit, als die Verpflichtung zur Zahlung eines Förderausgleichs durch einen bestandskräftigen Bescheid eine selbständige Rechtsgrundlage erfahren hat.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht vor, daß auf Antrag des Wohnungsinhabers der Ausgleichsbescheid zu ändern oder aufzuheben ist, wenn sich die Einkommens- oder Familienverhältnisse oder die Höhe der Miete wesentlich verändert haben und sich bei einer Neuberechnung ein niedrigerer Förderausgleich ergibt. Allerdings soll nicht jede Veränderung berücksichtigt werden. Im Interesse der notwendigen Verwaltungsvereinfachung soll eine Neuberechnung nur dann beantragt werden können, wenn das Einkommen die nach Landesrecht festgelegte Einkommensgrenze entweder insgesamt nicht mehr als 10 % überschreitet oder sich um mehr als 15 % verringert hat. Gleiches soll gelten, wenn die für die Wohnung zu zahlende Miete sich um mehr als 15 % oder die Zahl der Wohnungsnutzenden Personen sich erhöht hat. Die Vorschrift des § 64 Abs. 2 ist damit – soweit es möglich ist – dem § 29 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes angelehnt.

Die Herabsetzung des Förderausgleichs nach Absatz 2 kann allerdings auch zu einem vollständigen



Entfallen des Förderausgleichs führen, z. B. wenn das verringerte Einkommen die Einkommensgrenze nicht mehr überschreitet. Auch eine Erhöhung der Nutzerzahl der Wohnung kann, da eine höhere Einkommensgrenze gilt, zum gänzlichen Wegfall des Förderausgleichs führen.

Während ein Bescheid nach Absatz 1 seine Gültigkeit kraft Gesetzes verliert, muß nach Absatz 2 der Bescheid stets geändert oder aufgehoben werden; der Mieter hat hierauf allerdings bei Vorliegen der Gründe einen Anspruch.

Während eine Herabsetzung des Förderausgleichs grundsätzlich ab Antragstellung für die Zukunft wirkt, kann es auch Fälle geben, in denen die Herabsetzung rückwirkend angezeigt ist. Dem wird durch die Regelung des Absatzes 2 Satz 2 Rechnung getragen. Beispiel: Eine Schwerbehinderung, für die die Länder nach § 52 einen Abzugsbetrag gewähren können, wird durch eine entsprechende Bescheinigung (Schwerbehindertenausweis, Bescheid der Pflegekasse) anerkannt. Diese Bescheinigung hat in der Regel Rückwirkung. In diesen Fällen erscheint es angebracht, die Berücksichtigung ab dem Zeitpunkt, ab dem die Schwerbehinderung als anerkannt gilt, vorzunehmen.

#### Zu § 65 (Zweckbestimmung des Förderausgleichs)

Die Vorschrift legt die Verpflichtung zur Verwendung des Aufkommens aus dem Förderausgleich fest. In Betracht kommen alle Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung im Sinne des § 21. Mit dieser Vorschrift soll den verfassungsrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen werden, die an die Verwendung des Aufkommens einer Abgabe wie hier zu stellen sind (parallel zur Verwendung des Aufkommens aus der heutigen sog. Fehlbelegungsabgabe, vgl. BVerfGE 78, S. 249, 266).

#### Zu Teil 3 (Wohnungsfürsorge)

Die Vorschrift regelt die Geltung von Regelungen des Wohnungsgesetzbuchs auf die Wohnungsfürsorge. Im Hinblick darauf, daß mit der Wohnungsfürsorge jedoch in erster Linie dienstrechtliche Belange verfolgt werden und die Zielgruppe eine andere ist, soll eine eigenständige Regelung vorgesehen werden. Die Anwendung der Vorschriften des Wohnungsgesetzbuchs erfolgt daher auch nur hinsichtlich der Förderinstrumente, nicht dagegen in bezug auf Einzelheiten der sozialen Wohnraumförderung wie Zielgruppen, Einkommensgrenzen, Wohnflächengrenzen. Diese sollen durch den Darlehens- oder Zuschußgeber nach den Gegebenheiten des Einzelfalls festgelegt werden.

#### Zu § 66 (Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln)

##### Zu Absatz 1

Satz 1 soll für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln, die für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnlichen Personengruppen aus öffentlichen Haushalten unmittelbar oder mittelbar zur Verfügung gestellt werden, klarstellen, daß weder für die Förderung des Mietwohnungsbaus noch für die

Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums die Vorschriften des Wohnungsgesetzbuchs zwingend sind. Die Ausgestaltung der Förderung bleibt insoweit dem für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln zuständigen Darlehens- oder Zuschußgeber überlassen.

Für die Förderung von Mietwohnungen eröffnet aber Satz 2 die Möglichkeit, die Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung über die Begründung von Belegungsrechten und die Wohnkostenentlastung anzuwenden. Diese Anwendung soll mit der Maßgabe erfolgen, daß Rechte und Pflichten, die nach § 20 Abs. 2, § 35 Abs. 2 und 3 sowie nach den §§ 36 und 37 von den Ländern und den zuständigen Stellen wahrzunehmen sind, statt dessen von dem für die Vergabe der Wohnungsfürsorgemittel zuständigen Darlehens- oder Zuschußgeber oder einer anderen von diesem bestimmten Stelle wahrgenommen werden.

##### Zu Absatz 2

Auch bei den mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen sollen – entsprechend der geltenden Rechtslage – Fördervorteile bei Mietern, deren Einkommen bestimmte Grenzen überschreiten, abgeschöpft werden. Nach Absatz 2 sollen daher die Vorschriften über den Förderausgleich nach den §§ 59 bis 66 WohnGB für diese Wohnungen entsprechend zur Anwendung kommen. Dabei soll jeweils das Förderausgleichsrecht des Landes gelten, in dem der geförderte Wohnraum liegt. Die eingenommenen Ausgleichsbeträge sollen dem jeweiligen Darlehens- oder Zuschußgeber zustehen und wiederum für Maßnahmen der Wohnungsfürsorge eingesetzt werden, soweit hierfür ein Bedarf besteht (vgl. § 10 Abs. 3 AFWoG). Bei sog. gemischt-geförderten Wohnungen soll das Aufkommen zwischen den Vergabestellen im Verhältnis der Förderanteile aufgeteilt werden.

#### Zu Teil 4 (Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum, § 67)

In Teil 4 sollen die §§ 1 und 3 des Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745 – MrVerbG –) inhaltlich unverändert übernommen werden.

Zweck des Gesetzes ist es, die Zweckentfremdung von Wohnraum in den Gebieten, für die die Landesregierungen eine entsprechende Rechtsverordnung auf Grund der Ermächtigung erlassen haben, grundsätzlich zu verhindern, um einer Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorzubeugen. Im Rahmen dieser im Vordergrund stehenden Zweckbestimmung können die landesrechtlichen Verordnungen bei öffentlichem Interesse auch Ausnahmen für die gewerbliche Nutzung von Wohnraum in Innenstädten und Ortsteilzentren, einschließlich der Großsiedlungen, regeln, etwa um die Versorgung mit Dienstleistungen zu verbessern oder eine erwünschte Mischung von Wohnen und Arbeiten zu unterstützen.

**Zu Teil 5 (Bußgeldvorschriften, § 68)**

§ 68, der die Bußgeldvorschriften für Teil 2 Kapitel 6 (Sicherung von Belegungsrechten und höchstzulässigen Mieten) und Teil 4 (Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum) zusammenfassen soll, knüpft an die Ordnungswidrigkeiten-Vorschrift des bisherigen § 26 WoBindG an.

**Zu Absatz 1**

Absatz 1 soll die Tatbestände für ordnungswidrige Verstöße des Vermieters gegen § 54 Abs. 5 und 7 und § 55 Abs. 1 (Sicherung der Belegungsrechte und der höchstzulässigen Miete) festlegen; Gleiches soll für Verstöße gegen § 67 Abs. 1 (Sicherung von Wohnraum) gelten. Die Ordnungswidrigkeitstatbestände entsprechen für Teil 2 dem bisherigen § 26 Abs. 1 WoBindG; sie beziehen sich auf Gebrauchsüberlassung, Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und bauliche Veränderung von Wohnraum sowie auf höchstzulässige Miete, Kosten sowie einmalige und sonstige Nebenleistungen.

**Zu Absatz 2**

Absatz 2 soll die Höhe der Geldbuße in Anlehnung an den bisherigen § 26 Abs. 2 und 3 WoBindG festlegen. § 17 des Ordnungswidrigkeitengesetzes über die Höhe der Geldbuße findet ergänzend Anwendung.

Die Länder sind nicht gehindert, bei Abweichungen in der Förderzusage von § 54 Abs. 5 und 7 und § 55 Abs. 1 (vgl. § 53 Abs. 1) für entsprechende bestimmte Tatbestände ergänzend Bußgeldregelungen zu erlassen. Dies gilt auch für Abweichungen in Kooperationsverträgen.

Neben der Ahndung mit Geldbußen sollen nach § 57 Geldleistungen erhoben werden können.

**Zu Teil 6 (Überleitungsvorschriften, § 69)****Zu § 69 (Überleitungsvorschrift zum Zweiten Wohnungsbaugesetz und zum Wohnungsbaugesetz für das Saarland)**

§ 69 enthält die erforderlichen Überleitungsvorschriften. Sie sollen bestimmen, inwieweit ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes die Vorschriften des Wohnungsgesetzbuchs zur Anwendung kommen und inwieweit die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland für Maßnahmen der Wohnungsbauförderung weiter anzuwenden sind.

**Zu Artikel 2 (Gesetz zur Anpassung des Rechts der geförderten Sozialmietwohnungen an das Wohnungsgesetzbuch – Wohnungsrechtsanpassungsgesetz)**

Das in Artikel 2 vorgesehene Wohnungsrechtsanpassungsgesetz enthält Regelungen zur Anpassung der bis zum 31. Dezember 1998 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und des Bergarbeiterwohnungsbaus geförderten Wohnungen an das Wohnungsgesetzbuch. Da die vorgesehenen Regelungen nur Woh-

nungen des schon vorhandenen Bestandes betreffen, die förderrechtlichen Beziehungen dieses Bestandes auf der Grundlage des bisherigen Rechts entstanden sind und dieses Recht nicht aufgehoben wird, bedarf es gesonderter Anpassungsregelungen außerhalb des Wohnungsgesetzbuchs in Artikel 2 dieses Gesetzes.

**Zu § 1 (Anwendungsbereich)**

§ 1 regelt den Anwendungsbereich des Wohnungsrechtsanpassungsgesetzes.

**Zu den Absätzen 1 und 2**

In den Regelungsbereich des Gesetzes sollen alle Wohnungen aufgenommen werden, die der Kostenmiete und den gesetzlichen Vorschriften des Kostenmietrechts unterliegen. Dies sind im wesentlichen Miet- und Genossenschaftswohnungen des 1. und 2. Förderweges (Absatz 1 Nr. 1, 2 und 4).

Da auch die Miet- und Genossenschaftswohnungen, zu deren Errichtung Mittel der Wohnungsfürsorge eingesetzt worden sind (§ 87 a II. WoBauG), an die Vorschriften der Kostenmiete gebunden sind, sollen auch sie durch das Anpassungsgesetz erfaßt werden (Absatz 1 Nr. 3).

Die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus geförderten Wohnungen werden ebenfalls in das Wohnungsrechtsanpassungsgesetz einbezogen, da auch sie als öffentlich geförderte Wohnungen der Kostenmiete unterliegen (Absatz 1 Nr. 5).

Die Förderung von Sozialwohnungen erfolgt im Saarland nicht auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, sondern des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland. Auch hier gilt aber die Kostenmiete, wenngleich nicht auf Grund des Wohnungsbindungsgesetzes, sondern kraft Vereinbarung (Absatz 1 Nr. 6).

Auch vermietete Einliegerwohnungen in Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Eigensiedlungen unterliegen der Kostenmiete, auch wenn ihre Berechnung regelmäßig in Form einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Vergleichsmietenbestimmung erfolgt. Nach Absatz 2 sollen daher auch für diese Wohnungen die Regelungen des Wohnungsrechtsanpassungsgesetzes zur Anwendung kommen.

**Zu Absatz 3**

Absatz 3 umfaßt die in § 69 Abs. 1 Nr. 2 erfaßten Übergangsfälle, in denen das alte Förderrecht zur Anwendung kommt. Auch hier muß das Regelungsinstrumentarium des Wohnungsrechtsanpassungsgesetzes – allerdings mit der Maßgabe des § 2 Abs. 3 – zur Anwendung kommen.

**Zu Absatz 4**

Nach Absatz 4 kommen die Vorschriften dieses Gesetzes nur zur Anwendung, wenn die betreffende Wohnung noch der für die Förderung geltenden Belegungsbindung unterliegt. Ist die Bindung, etwa nach planmäßiger oder vorzeitiger vollständiger Til-

gung des gewährten Darlehens, erloschen, sind auch die nachfolgenden Vorschriften nicht einschlägig.

#### Zu § 2 (Miete)

Anliegen des Artikels 2 ist es, wie bei der sozialen Wohnraumförderung auch im Altbestand auf die Geltung der Kostenmiete und der damit verbundenen kostenmietrechtlichen Regelungen zu verzichten.

Der Verzicht auf das Kostenmietrecht bedeutet hier wie auch bei der Förderung nach dem Wohnungsgesetzbuch, die insoweit von der heutigen Rechtslage und Praxis der vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG ausgeht, einerseits den Übergang in das Gesetz zur Regelung der Miethöhe mit seinen materiell- und verfahrensrechtlichen Regeln, andererseits daß die „Sozialmiete,“ als höchstzulässige Miete entsprechend der förderrechtlichen Beziehung begrenzt ist.

Die hier vorgesehene Umstellung vom Kostenmietrecht bedeutet zweierlei: Zum einen muß die bisherige „Kostenmiete“ als vertraglich vereinbarte Miete im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe festgelegt werden. Zum anderen soll – entsprechend den Zielsetzungen dieser Umstellung – die vom Mieter zu tragende Miete in ihrer Höhe der bisherigen „Kostenmiete“ entsprechen. Hierfür sehen die §§ 2 bis 4 entsprechende Regelungen vor.

#### Zu den Absätzen 1 und 2

Zunächst ist es erforderlich, anstelle der „Kostenmiete“ eine vertraglich geschuldete Miete im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe festzulegen. Nach Absatz 1 soll Anknüpfungspunkt hierfür die Miete sein, die am Stichtag vor Inkrafttreten des Wohnungsrechtsanpassungsgesetzes vom Mieter als Kostenmiete geschuldet ist. Hierzu sollen auch Zuschläge, Vergütungen und das sog. Umlageausfallwagnis rechnen. Diese geschuldete Miete soll als zum 1. Januar 1999 vertraglich vereinbarte Ausgangsmiete gelten. Unerheblich ist, ob sie in dem Monat vor Inkrafttreten in vollem Umfang gezahlt worden ist. Wichtig ist, daß sie geschuldet war, und nicht, daß sie auch tatsächlich gezahlt worden ist. Säumnis des Mieters oder Minderungsrechte wegen Mängel der Mietsache bleiben somit außerhalb der Betrachtung. Es wird auch nicht überprüft, ob die geschuldete Miete auch tatsächlich der Kostenmiete nach dem Wohnungsbindungsgesetz entspricht, es sei denn, der Mieter hat gerügt, daß die Miete die Kostenmiete übersteigt, und Klage erhoben. Dem dient insbesondere die Regelung in Absatz 1 Satz 2.

Da die Betriebskosten zwar Teil der Kostenmiete im Sinne von § 3 der Neubaumietenverordnung 1970 sind, Betriebskosten aber auch im Kostenmietrecht neben der Einzelmiete umgelegt werden, bestimmt Absatz 1 Satz 1, daß die Betriebskosten nicht zur Ausgangsmiete gehören. Dies bedeutet aber nicht, daß die Betriebskosten neu zwischen Vermieter und Mieter vereinbart werden müssen. Vielmehr dürfen nach Absatz 2 die bisher geschuldeten Betriebskosten auch weiterhin umgelegt werden und der Vermieter darf hierfür Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangen. Die Regelungen über die Um-

lage der Betriebskosten sollen allerdings nicht mehr den Vorschriften des Kostenmietrechts folgen, sondern sich aus § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe ergeben.

#### Zu Absatz 3

Sofern es auch nach dem 31. Dezember 1998 auf Grund des Übergangsrechts des § 69 Abs. 1 des Wohnungsgesetzbuches zur Festlegung von Kostenmieten bei geförderten Wohnungen kommt (vgl. auch die Ausführungen zu § 1 Abs. 3 WohnAnpG), ist eine Regelung erforderlich, die in Abweichung vom Stichtag nach Absatz 1 festlegt, daß eine nach dem 31. Dezember 1998 erstmalig bestimmte Kostenmiete gleichzeitig die Ausgangsmiete im Sinne des § 2 WohnAnpG darstellt.

#### Zu den Absätzen 4 und 5

Aus der förderrechtlichen Beziehung ergibt sich im allgemeinen, daß die Vermieter der geförderten Wohnungen verpflichtet sind, keine höhere als die Kostenmiete vom Mieter zu verlangen. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung führt bislang dazu, daß das Förderverhältnis gekündigt werden kann. Darüber hinaus hat der Mieter gemäß § 8 Abs. 2 WoBindG gegenüber dem Vermieter einen Rückerstattungsanspruch in Höhe der zuviel gezahlten Miete.

Es ist daher eine Vorschrift erforderlich, nach der die in den Mietverträgen und Fördervereinbarungen enthaltenen Kostenmietregelungen nicht mehr gelten, sondern durch die Vorschriften dieses Gesetzes ersetzt werden. Dies soll durch Absatz 4 erfolgen. Der Schutz der Mieter vor Mieten, die der Förderbeziehung nicht entsprechen, soll allerdings wie im bisherigen Recht beibehalten werden. Es wird daher in Absatz 4 Satz 2 vorgesehen, daß eine mietrechtliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, die gegen die Vorschriften dieses Gesetzes über die Miethöhe verstößt, unwirksam ist.

Durch die Umstellung des in § 1 genannten Wohnungsbestandes auf die Vorschriften des Wohnungsrechtsanpassungsgesetzes bedarf es zumindest für diesen Wohnungsbestand nicht mehr der Kostenmietvorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes (Absatz 5).

#### Zu § 3 (Zulässigkeit von Mieterhöhungen)

##### Zu den Absätzen 1 und 2

Die Aufhebung des Kostenmietrechts bedeutet nicht, daß damit das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) voll zur Anwendung kommt. Es findet vielmehr entsprechend den förderrechtlichen Bindungen nur eingeschränkt Anwendung. Insbesondere ist eine Mietanhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ausgeschlossen.

Solange sich die Wohnungen in der Belegungsbindung befinden, gelten folgende Beschränkungen:

##### Zu Nummer 1:

Die Vorschrift des § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe bezüglich der allgemeinen Erhöhung des

Mietzinses durch Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete sowie die Möglichkeiten der Vereinbarung einer Index- oder Staffelmiete (§ 10 Abs. 2, § 10a MHG) sollen nicht gelten. Vielmehr erhält der Vermieter anstelle der allgemeinen Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 2 MHG allein die Möglichkeit, die geschuldete Miete bis zu 5 % in 3 Jahren zu erhöhen.

Die Regelung über die Anwendbarkeit des MHG mit einer linearen Erhöhung stellt in diesen Fällen eine Rechtsvereinfachung zum Zwecke der Mieterhöhung dar. Sie dient dazu, die bei Weitergeltung der Kostenmiete anfallenden und mit Rücksicht auf das Förderverhältnis notwendigen Steigerungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen aufzufangen. Die Neuregelung garantiert den Vermietern wie bisher einen Ausgleich für Kostensteigerungen, denen bisher in unregelmäßigen Abständen durch Anhebung der o. g. Pauschalen im Wege einer bundsratszustimmungspflichtigen Verordnung der Bundesregierung Rechnung getragen wurde. Der Schutz, den der Mieter auf Grund der Förderung durch die „Sozialmiete“ hat, wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Zu der vorgeschlagenen Anhebungsmöglichkeit von 5 % in 3 Jahren wird auf folgendes hingewiesen:

Seit 1963 sind die Verwaltungskostenpauschalen von 60 DM auf 420 DM pro Wohnung und Jahr gestiegen, d.h. mit einer jährlichen Steigerungsrate der Verwaltungskostenpauschale von knapp 6 %. Die durchschnittliche Instandhaltungskostenpauschale hat sich nach Berechnungen der Deutschen Baurevision zwischen 1958 und 1994 von 2,50 DM auf 16,67 DM pro qm und Jahr erhöht; 1996 wurde eine weitere Erhöhung der Grundpauschalen (ohne Heizkostenzuschläge) um 12 % ermöglicht; daraus errechnet sich eine langfristige jährliche Steigerungsrate der Instandsetzungspauschale von rd. 5 % pro Jahr. Diese langfristigen Steigerungsraten wären voraussichtlich auch für künftige Anpassungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen bei Weitergeltung der Kostenmiete zugrunde zu legen.

Der Anteil der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen an der Nettokaltmiete streut bei Mietsozialwohnungen des 1. Förderweges i. d. R. – je nach Baualter – zwischen knapp 20 % und gut 30 %; bei neueren Wohnungen mit hohen Mieten kann der Anteil unterhalb, bei alten Wohnungen mit besonders niedrigen Mieten oberhalb dieser Bandbreite liegen; im Mittel dürfte der Anteil derzeit bei rd. einem Viertel der Kostenmiete liegen.

Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung von Erfahrungen der Vergangenheit über die Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen und des mittleren Anteils der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen an der Kostenmiete, ist die Möglichkeit einer Mieterhöhung von maximal 5 % in 3 Jahren – zum Ausgleich für die entfallenden Pauschalanhebungen – ausreichend, um die Vermieter im Durchschnitt und in der Mehrheit der Fälle im wesentlichen so zu stellen wie bei Fortgeltung des Kostenmietrechts. Diese Möglichkeit schafft damit zugleich eine Voraussetzung, die Wirtschaftlichkeit der dem Anwendungs-

bereich des Wohnungsrechtsanpassungsgesetzes unterliegenden Wohnungen auf Dauer zu sichern.

Aus diesem Grund ist auch vorgesehen, daß der Vermieter zur Durchsetzung einer derartigen Mieterhöhung nicht auf das Verfahren nach § 2 MHG zurückgreifen muß. Vielmehr kann er die prozentuale Mieterhöhung durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend machen. Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt.

#### Zu Nummer 2:

Für Mieterhöhungen auf Grund der höheren Verzinsung des öffentlichen Baudarlebens nach den §§ 18 a bis 18 e WoBindG oder der Herabsetzung der Aufwendungshilfen nach § 42 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG soll auf die Mieterhöhungsfolge des § 5 MHG zurückgegriffen werden können. Dies gilt auch dann, wenn für den Vermieter auf Grund der Fördervereinbarung von Anfang an ersichtlich war, daß sich die zunächst gewährten Aufwendungshilfen im weiteren Zeitablauf abbauen. Entsprechendes soll gelten, wenn der Vermieter auf einem Erbpachtgrundstück gebaut hat und der Erbpachtzins in periodischen Abständen steigt.

#### Zu Nummer 3:

Führt der Vermieter bauliche Maßnahmen im Sinne des § 3 MHG durch, soll er die hierfür entstehenden laufenden Aufwendungen nicht mehr im Rahmen einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung umlegen (§ 11 der II. BV), sondern wie auch im preisfreien Mietrecht durch Erhöhung der Miete um bis zu 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten geltend machen. Diese Erleichterung soll dem Vermieter im Falle einer Modernisierung allerdings nur zugutekommen, wenn die zuständige Stelle der Modernisierung zustimmt. Hierdurch sollen nicht nur ungerechtfertigte oder überzogene Modernisierungen vermieden werden. Die zuständige Stelle soll auch die Möglichkeit haben, dort Modernisierungen zu unterbinden, wo damit preisgünstiger Wohnraum entfällt.

#### Zu Nummer 4:

In einer nicht näher zu beziffernden Zahl öffentlich geförderter Sozialmietwohnungen haben die Investoren statt eines Kostenverzichts nach § 51 des II. WoBauG sog. Aufwendungsverzichte dergestalt geleistet, daß sie bei der erstmaligen Festlegung der Kostenmiete die laufenden Aufwendungen nicht in voller Höhe in Ansatz gebracht haben. In diesen Fällen ist die Bewilligung öffentlicher Mittel mit der Auflage verbunden worden, daß höhere Grundstücks- und Baukosten als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Bewilligung zugrundeliegt, veranschlagt worden sind, in spätere Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht eingesetzt werden dürfen. Diese Aufwendungsverzichte können nach der Regelung des § 8 b WoBindG frühestens nach 6 Jahren nach Bezugsfertigkeit nachgeholt werden. Es ist daher nicht ausgeschlossen, daß in einer Reihe von Mietverhältnissen

über öffentlich geförderte Wohnungen derartige Aufwendungsverzichte seitens der Vermieter noch enthalten sind. Ihnen soll durch Absatz 2 Nr. 4 die Möglichkeit eröffnet werden, binnen einer Frist von 5 Jahren die bislang nicht geltend gemachten Aufwendungen mittels einer an die kostenmietrechtlichen Regelungen anknüpfenden Weise in die laufende Miete zu übernehmen. Zu diesem Zweck soll die Vorschrift des § 8 b WoBindG weiterhin innerhalb der genannten Frist zur Anwendung kommen können.

#### Zu Absatz 3

Wie allgemein bei Bindungen über höchstzulässige Mieten für Sozialwohnungen soll der Vermieter verpflichtet sein, die ihm durch die vorgenannten Absätze vorgegebenen Mieterhöhungen auch einzuhalten. Absatz 3 sieht daher vor, daß der Vermieter verpflichtet ist, keine höhere als die nach dem Absatz 2 zulässige Miete zu verlangen. Verstößt er gegen dieses Gebot, kann dies zur Auferlegung einer Geldleistung und zur Verhängung eines Bußgeldes führen (vgl. §§ 8,9).

#### Zu § 4 (Miete bei Neuvermietung)

Während § 3 die Mieterhöhungen in vorhandenen Mietverhältnissen betrifft, soll § 4 die Miete bei Neuvermietung der jeweiligen Sozialwohnung, also die Miete im Falle des Abschlusses eines neuen Mietverhältnisses regeln. Ohne eine derartige Vorschrift könnte der Vermieter im Falle einer Neuvermietung über die allgemeine Geltung des MHG eine der örtlichen Vergleichsmiete entsprechende Miete fordern. Dies würde aber nicht der jeweiligen Förderung entsprechen, nach der bei Neuvermietung die Wohnung wegen ihrer noch bestehenden förderrechtlichen Bindung an einen bedürftigen Haushalt vergeben werden muß. Hat der Vermieter im Rahmen des alten Mietverhältnisses auf zulässige Mieterhöhungen nach § 3 verzichtet, kann er diese Anhebung zu Beginn des neuen Mietverhältnisses nachholen.

#### Zu § 5 (Anpassung der Ausgleichszahlung an den Förderausgleich nach dem Wohnungsgesetzbuch)

Durch die §§ 59 bis 65 des WohnGB soll in allen Fällen, in denen die Einkommensorientierung der Förderung nicht in anderem Rahmen (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 und 2) erfolgt, diese durch die Zahlung eines Förderausgleichs sichergestellt werden. Diese Regelungen beziehen sich auf Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1998 gefördert werden. Damit stellt sich die Frage, wie mit dem bis dahin öffentlich geförderten Sozialwohnungsbestand hinsichtlich der Leistung einer Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen zu verfahren ist.

Durch die Vorschrift des § 5 soll erreicht werden, daß die Länder nicht ein zweigleisiges Abschöpfungssystem über Fehlbelegungsabgabe und Förderausgleich aufbauen oder aufrechterhalten müssen. Die Vorschrift sieht daher vor, daß auch für Altfälle, in denen bisher eine Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung

im Wohnungswesen zu entrichten ist, das Instrumentarium des Förderausgleichs zur Anwendung gebracht werden kann. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, auch die bisher im sog. 2. und 3. Förderweg geförderten Wohnungen einer Abschöpfung ungerechtfertigter Mietvorteile durch den Förderausgleich zuzuführen.

#### Zu den Absätzen 1 und 2

Absatz 1 sieht vor, daß die Länder nach Inkrafttreten des Reformgesetzes die Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen und den hierauf ergangenen Landesgesetzen in einem oder in mehreren Schritten auf die Regelungen des Förderausgleichs umstellen können. Hierüber entscheiden die Länder eigenverantwortlich. Aus Gründen der Verwaltungsökonomie bietet es sich an, die jeweiligen Leistungszeiträume, die noch nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen bzw. den hierauf ergangenen Landesgesetzen beschrieben worden sind, auslaufen zu lassen.

Wird auf den Förderausgleich umgestellt, soll – per Gesetz – die Pflicht zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach dem Fehlbelegungsrecht erlöschen (Absatz 2).

#### Zu Absatz 3

Nach dem bisherigen Fehlbelegungsrecht unterfallen auch Wohnungen, die mit Mitteln nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau (Bergarbeiterwohnungsbaugesetz) gefördert worden sind, dem Fehlbelegungsrecht nur dann, wenn die Wohnungsinhaber die Wohnungen nicht als sog. Berechtigte (vgl. § 4 Abs. 1 Buchstabe a bis c Bergarbeiterwohnungsbaugesetz) bewohnen und sie die Einkommensgrenze um den nach Landesrecht vorgesehenen Prozentsatz überschreiten. Abweichungen von dieser Regelung, durch die die Berechtigten in die Abgabepflicht einbezogen werden, sind durch Landesgesetz möglich. Diese bisher gegebene Rechtslage soll durch den Übergang auf den Förderausgleich nicht verändert werden. Dies findet in Satz 1 seinen Niederschlag.

Bei den nach dem Bergarbeiterwohnungsbaugesetz geförderten Wohnungen wie bei den im Rahmen der Wohnungsfürsorge geförderten Wohnungen ist im gegenwärtigen Fehlbelegungsrecht durch die Vorschrift des § 10 Abs. 2 bis 4 AFWoG vorgesehen, daß das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe nicht dem Land, sondern bei Bergarbeiterwohnungen dem Treuhandvermögen, bei Wohnungsfürsorgewohnungen dem Darlehens- oder Zuschußgeber zufällt. Auch diese Regelung soll nach Umstellung auf den Förderausgleich Bestand haben (Satz 2).

#### Zu Absatz 4

Obwohl auch bei den im sog. 2. Förderweg nach § 88 und den im Rahmen der Vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG geförderten Wohnungen Mietvorteile bestehen, sind die Wohnungsinhaber derartiger Wohnungen infolge der Besonderheiten der Förderung bislang von der Zahlung einer Fehlbe-

legungsabgabe ausgenommen. Absatz 4 schafft für die Länder eine Ermächtigung, soweit erforderlich, auch diese Wohnungen in den Förderausgleich mit einzubeziehen. Ob eine Erfassung der im 2. und 3. Förderweg geförderten Wohnungen letztlich im Hinblick auf die Mietdifferenz zwischen Bewilligungsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete und dem mit der Erfassung und Erhebung verbundenen Verwaltungsaufwand sinnvoll ist, muß von den Ländern unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse entschieden werden.

#### Zu § 6 (Anpassung an die Einkommensgrenze nach dem Wohnungsgesetzbuch)

Die vorgesehenen Vorschriften des Wohnungsrechtsanpassungsgesetzes gehen grundsätzlich davon aus, daß – mit Ausnahme der Mietpreisvorschriften – die bis zum 31. Dezember 1998 geförderten Wohnungen weiterhin den im Wohnungsbindungsgesetz und den Fördervereinbarungen niedergelegten Regelungen unterliegen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Belegungsbindung. Damit würden aber auch Einkommensgrenzen und Einkommensermittlung, wie sie das Zweite Wohnungsbaugesetz vorsieht, weiterhin zur Anwendung kommen. Um eine gerade auch im Vollzug unerwünschte Doppelgleisigkeit der Regelung zu vermeiden, sieht § 6 vor, daß anstelle der dort niedergelegten Einkommensgrenze die nach Wohnungsgesetzbuch durch die Länder festzulegende Einkommensgrenze (§ 24 Abs. 2 WohnGB) gilt. Entscheidet sich das Land für diese landesrechtlich festgelegte Einkommensgrenze, kommen automatisch auch die Einkommensermittlungsvorschriften der §§ 48 bis 52 WohnGB zur Anwendung. Durch diese Regelung kann daher das jeweilige Land sowohl die bis 1998 geförderten Wohnungen wie auch diejenigen nach der sozialen Wohnungsbauförderung geschaffenen Wohnungen einheitlichen Belegungskriterien unterstellen.

#### Zu § 7 (Anpassung an die Freistellung von Belegungsbindungen nach dem Wohnungsgesetzbuch)

Auch hinsichtlich der Freistellung des Verfügungsberechtigten von den Belegungsbindungen ist vorgesehen, daß die Länder auf die neuen Regelungen des Wohnungsgesetzbuchs umstellen dürfen, um damit eine einheitliche Handhabung der Freistellungsregelung zu erreichen.

#### Zu § 8 (Geldleistung bei Gesetzesverstößen) und § 9 (Bußgeldvorschriften)

Nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 des geltenden Wohnungsbindungsgesetzes verhält derjenige Vermieter sich ordnungswidrig, der eine höhere Miete als die Kostenmiete verlangt. Neben dem Bußgeld kann die zuständige Behörde dem Pflichtigen zusätzlich eine Geldleistung auferlegen (§ 25 Abs. 1 WoBindG).

In gleichem Umfang soll der Vermieter zukünftig dann, wenn er die in den §§ 3 bis 4 geregelten Vorschriften über Mieterhöhung und Miethöhe bei Neuvermietung mißachtet, mit Sanktionen rechnen müs-

sen. Art und Umfang der Sanktionen sollen sich dabei an den Maßstäben ausrichten, die auch das Wohnungsgesetzbuch in den §§ 57 und 68 bei einem entsprechenden Verstoß gegen die höchstzulässige Miete vorsieht.

#### Zu § 10 (Sonderregelung für das Land Bremen)

Bei den im Land Bremen in der Vergangenheit öffentlich geförderten Wohnungen, bei denen eine Einkommensorientierung der Wohnkostenentlastung über den Abbau von Aufwandshilfen gesteuert wird, sollen die Mietpreisvorschriften der §§ 2 bis 4 wegen der damit verbundenen spezifischen Situation nicht zur Anwendung kommen.

#### Zu Artikel 3 (Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten – Betriebskostenverordnung – BetrKV)

In Artikel 3 sollen die Definition der Betriebskosten und die Aufstellung der einzelnen Betriebskosten entsprechend der bisherigen Anlage 3 zu § 27 II. BV in Form einer Rechtsverordnung geregelt werden. Die Rechtsverordnung soll künftig auf Grund der Ermächtigungsnorm in § 19 WohnGB geändert werden können.

#### Zu Artikel 4 (Änderung von Gesetzen)

Die in Artikel 4 aufgenommenen Regelungen enthalten Änderungen anderer Gesetze, die im wesentlichen Folgeänderungen der Artikel 1 und 2 sind.

#### Zu Absatz 1

Nach § 12 Abs. 2 Altschuldenhilfe-Gesetz können die Länder Vorschriften über Belegungsbindungen für die Wohnungen der Wohnungsunternehmen erlassen, denen Altschuldenhilfen gewährt wurden und dabei unter Zugrundelegung der Einkommensermittlungsvorschriften der §§ 25 ff. II. WoBauG die zulässige Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen festlegen. Die vorgeschlagene Ergänzung soll es den Ländern ermöglichen, wie nach § 24 Abs. 2 WohnGB vorgesehen, die Einkommensgrenzen selbst festzulegen.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält Folgeänderungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, und zwar in Nummer 1 eine Anpassung des § 2 Abs. 1 a MHG an den im Wohnungsgesetzbuch vorgesehenen Förderausgleich, in Nummer 2 eine Anpassung des § 4 MHG an die vorgesehene Betriebskostenverordnung sowie in Nummer 3 eine Anpassung des § 11 Abs. 1 MHG an die soziale Wohnraumförderung nach dem Wohnungsgesetzbuch.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält als Folgeänderung der Umstellung der Förderung auf das Wohnungsgesetzbuch den Ausschluß des Entgeltanspruchs des Wohnungsvermittlers bei Wohnraum, der mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten oder mit Fördermitteln nach dem Wohnungsgesetzbuch gefördert wurde und bei dem die Miethöhe begrenzt ist.

**Zu Absatz 4**

Eine ausdrückliche gesetzliche Klarstellung, daß es sich bei der Zusatzförderung um einen Beitrag zur Senkung der Miete nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 WoGG handelt, ist im Wohngeldgesetz selbst nicht erforderlich. Dies folgt zwingend aus dem Umstand, daß durch die Zusatzförderung von einem Dritten gezielt die von dem unterstützungsbedürftigen Haushalt selbst zu tragende Miete gesenkt wird. Die Absetzung der Zusatzförderung von der berücksichtigungsfähigen Miete ist zugleich Voraussetzung dafür, daß derartige Leistungen nach § 38 i.V.m. § 18 Abs. 1 Nr. 1 WoGG nicht den Anspruch auf Wohngeld ausschließen und auch nicht als Einnahme zu berücksichtigen sind (§ 38 i.V.m. § 10 Abs. 1 WoGG).

**Zu Nummer 1**

Der neue Satz 2 des § 32 Abs. 1 WoGG übernimmt den bisherigen Regelungsgehalt des § 88 e Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 Satz 1 II. WoBauG. Danach mindert die Zusatzförderung bei der Berechnung des Wohngeldes nach dem Fünften Teil („Pauschalisiertes Wohngeld“) weiterhin die Bemessungsgrundlage, auf die der Vorhundertersatz zur Ermittlung des pauschalisierten Wohngeldes anzuwenden ist.

**Zu Nummer 2**

Im neuen § 38 Satz 2 WoGG soll – wie bisher in § 88 e Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 II. WoBauG – klargestellt werden, daß auch die nach dem Modell der einkommensorientierten Förderung gewährte Zusatzförderung nicht als Einnahme im Sinne des § 10 Abs. 1 WoGG anzusehen ist und nicht von vornherein nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 WoGG als vergleichbare Leistung aus öffentlichen Kassen den parallelen Wohngeldbezug ausschließt.

Zugleich soll der Bezugspunkt der Förderung, nämlich „mit Mitteln öffentlicher Haushalte“ geförderte Wohnungen, klarstellen, daß alle Formen der sozialen Wohnraumförderung von der Regelung erfaßt werden. Die Integration in § 38 WoGG macht die bisherige Konkurrenzregelung zwischen Zweitem Wohnungsbaugesetz (§ 88 e Abs. 5 Satz 2 Nr. 2) und Wohngeldgesetz (§ 38) entbehrlich.

**Zu Absatz 5**

Nach § 3 Nr. 59 Einkommensteuergesetz ist die Zusatzförderung nach § 88 e II. WoBauG und § 51 f Wohnungsbaugesetz für das Saarland grundsätzlich einkommensteuerfrei. Die vorgeschlagene Neufassung der Nummer 59 berücksichtigt, daß auch bei der einkommensorientierten Förderung nach § 36 WohnGB eine Zusatzförderung vorgesehen ist.

**Zu Absatz 6**

Absatz 6 enthält als Folgeänderung der vorgesehenen Übernahme des Wohngeldgesetzes in das Wohnungsgesetzbuch die Streichung des Wohngeldgesetzes aus dem Katalog der in das Sozialgesetzbuch einzuordnenden Gesetze.

**Zu Absatz 7**

Absatz 7 soll die Freistellung von der Unfallversicherung, die sich bisher auf die Selbsthilfe im Sinne des

Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezog, auch für die Selbsthilfe im Sinne des Wohnungsgesetzbuchs regeln.

**Zu Absatz 8**

Nummer 1 enthält die Aufhebung der Vorschriften über die Bundesmittel und Bundesbürgschaften sowie über die Wohnungsbauprogramme, die Verteilung der öffentlichen Mittel durch die obersten Landesbehörden, die Berichterstattung, die Statistik, die einkommensorientierte Förderung und die Maßnahmen zur Baukostensenkung, an deren Stelle die Vorschriften des Wohnungsgesetzbuchs treten.

Mit Nummer 2 sollen die Vorschriften über die Ablösung sowie die Tragung des Ausfalls bei der Ablösung und der vorzeitigen vollständigen Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen aufgehoben werden. Diese Änderungen sollen aber anders als das Gesetz im übrigen erst am 1. Januar 2000 in Kraft treten, um den betroffenen Darlehensnehmern und den Ländern ausreichend Gelegenheit zu geben, sich auf die neue Rechtslage einzustellen.

**Zu Absatz 9**

In den Nummern 1 und 2 werden die Folgerungen aus der Aufhebung der sog. Kostenmiete im vorhandenen Sozialwohnungsbestand nach den §§ 1 ff. WohnAnpG gezogen. An die Stelle der in dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in bezug genommenen Kostenmiete soll damit die nach dem Wohnungsrechtsanpassungsgesetz ab 1. Januar 1999 geltende vertragliche Miete treten. Dadurch wird sichergestellt, daß auch künftig die sog. Fehlbelegungsabgabe auch formalrechtlich weiter erhoben werden kann.

Nach Nummer 3 ist folgendes vorgesehen:

Artikel 4 Abs. 9 Nr. 3 enthält eine Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen. In den Sätzen 1 bis 3 wird klargestellt, daß in Fällen der Privatisierung von öffentlich-rechtlichem Sondervermögen der Bundesrepublik Deutschland der Rechtsnachfolger, soweit er für die dem Sondervermögen zuzurechnenden Wohnungsfürsorgedarlehens-Wohnungen Fehlbelegungsabgabe einnimmt, das daraus erzielte Aufkommen an den Bundeshaushalt abführen muß. Ihm soll aber ein Eigenbehalt als Ersatz für den Erhebungsaufwand sowie für die Modernisierung der geförderten Wohnungen zustehen, und zwar durch pauschale Abgeltung in Höhe von 25 % der jährlichen Gesamteinnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe; dabei sind 15 % der Gesamteinnahmen für Modernisierungsmaßnahmen an den geförderten Wohnungen zu verwenden (Satz 4).

**Zu Absatz 10**

Absatz 10 enthält entsprechend Absatz 8 für das Wohnungsbaugesetz für das Saarland die Aufhebung der Vorschriften, die mit Inkrafttreten des Wohnungsgesetzbuchs entbehrlich sind oder – nach einer Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2000 – entfallen sollen.

**Zu Artikel 5 (Rückkehr zum einheitlichen  
Verordnungsrang)**

Es handelt sich um die übliche Klausel, nach der der Verordnungsgeber die gesetzesrangigen Teile der Betriebskostenverordnung (Artikel 3) auf Grund der einschlägigen Verordnungsermächtigung (§ 19 Wohnungsgesetzbuch) später wieder durch Verordnung ändern kann.

**Zu Artikel 6 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)**

Artikel 6 enthält Inkrafttretens- und Außerkrafttretensregelungen.



## Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 716. Sitzung am 26. September 1997 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Der Bundesrat lehnt den von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts ab.
2. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung wird in seiner generellen Zielrichtung der wichtigen Rolle des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen einer sozialen Marktwirtschaft nicht gerecht. Er ist in sich widersprüchlich und verfehlt die selbstgesetzten Ziele.

Der Gesetzentwurf bedeutet den Rückzug des Bundes aus seiner politischen und finanziellen Verantwortung für eine sozial orientierte Wohnungspolitik. Er schafft keine verlässlichen Rahmenbedingungen für eine Verstetigung der Wohnungsbauförderung und eine sozial ausgewogene Wohnungsbestandspolitik von Bund, Ländern und Gemeinden. Er versäumt es, rechtliche und wirtschaftliche Strukturen zu schaffen, die eine sozial verpflichtete Wohnungswirtschaft dauerhaft tragen. Trotz weiterer Verlagerung der Kosten der sozialen Wohnungspolitik auf Länder und Gemeinden beansprucht der Bund aber weitgehende Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten.

Unabdingbare Voraussetzung für jede Reform des sozialen Wohnungsbaus ist eine umfassende und nachhaltige Verbesserung des Wohngelds. Eine gesamtdeutsche Wohngeldreform ist überfällig. Der Anpassungsdruck, der sich gerade für einkommensschwächere Haushalte mit einer weiteren Einführung marktwirtschaftlicher Elemente ergibt, erfordert eine verbesserte Individualförderung, die angemessenes Wohnen zu bezahlbaren Mieten für alle absichert. Ohne Verzahnung mit einem verlässlichen und leistungsfähigen Wohngeld bedeuten neue Wege einer einkommensorientierten Gestaltung der Wohnungsbauförderung zusätzliche finanzielle Belastungen von Mietern, Ländern und Kommunen. Eine Wohngeldnovelle muß über eine reine Umschichtung zwischen den Wohngeldempfängern hinausgehen.

3. Im einzelnen lehnt der Bundesrat den Gesetzentwurf vor allem aus folgenden Gründen ab:
  - a) Der Gesetzentwurf macht die Wohnungsbauförderung nicht einfacher, transparenter und effizienter, sondern behindert sie durch überflüssige Regelungen und falsche Weichenstellungen. Zusätzliche Reglementierungen in Form von Fördervorrängen, besonderen Zielgruppenvorgaben, detaillierten Wohnflächengrenzen, erweiterten Berichtspflichten und verkürzten Prüfintervallen belasten die Umsetzung der

Förderung und die Investitionstätigkeit im sozialen Wohnungsbau. Die Regelungsdichte des Gesetzentwurfs steht in einem Mißverhältnis zu dem abnehmenden finanziellen Engagement des Bundes, führt zu Umsetzungsproblemen auf Seiten der Länder und schränkt die Fördervielfalt ein.

- b) Die Länder fordern, daß auch in Zukunft die bisherige Vielfalt der Fördermöglichkeiten erhalten bleibt. Sie wenden sich gegen eine Dominanz der einkommensorientierten Förderung, deren Effizienz und Praxistauglichkeit nicht erwiesen ist. Die Länder müssen weiterhin den Besonderheiten ihrer regionalen Wohnungsmärkte Rechnung tragen können. Eine Einschränkung der Förderflexibilität ist auch mit Blick auf die von den Ländern getragene Hauptlast bei der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus nicht hinnehmbar. Die Regelungskompetenz des Bundes hat sich auf den von ihm mitfinanzierten Bereich zu beschränken.
- c) Es ist nicht Aufgabe des Bundes, Vorgaben über die Einbeziehung der Kommunen in die Wohnungsbauförderung der Länder zu machen. Die Anforderung, der Wohnungsbauförderung künftig kommunale Förderkonzepte zugrunde zu legen, führt zu komplizierten Abstimmungsprozessen und verzögert den Einsatz von Fördermitteln.
- d) Im Gegensatz zu der Vielzahl von Vollzugsregelungen, die die Förderpraxis der Länder einengen, läßt der Gesetzentwurf wesentliche Eckwerte einer sozialen Wohnungspolitik offen. Der Bund steht in der grundgesetzlich verankerten Pflicht, zu einer Angleichung der Lebensverhältnisse – auch bezüglich der Wohnungsversorgung – im gesamten Bundesgebiet beizutragen. Ohne eine bundeseinheitliche Festlegung der Einkommensgrenzen geht eine gemeinsame Bezugsgröße für die Wohnungspolitik verloren. Sie ist für eine Transparenz zwischen den Ländern und eine Abstimmung mit anderen bundeseinheitlich geregelten wohnungspolitischen Instrumenten unverzichtbar. Unter dem Diktat knapper Kassen soll den Ländern die Verantwortung für die Abgrenzung der wohnungspolitischen Zielgruppen zugeschoben werden. Mit dem Verzicht auf bundeseinheitliche Einkommensgrenzen wird dauerhaft die Möglichkeit aufgegeben, eine bessere Abstimmung von sozialer Wohnraumförderung und Wohngeld zu erreichen.
- e) Entgegen dem Anspruch des Gesetzentwurfs wird eine Verzahnung der direkten Wohnungsbauförderung mit dem Wohngeld nicht erreicht.

Damit fehlt eine wesentliche Voraussetzung, die Mieten im sozialen Wohnungsbau einkommensorientiert zu staffeln. Ohne ein leistungsfähiges Wohngeld würde eine einkommensorientierte Gestaltung der Sozialmieten Länder und Kommunen in die finanzielle Verantwortung für eine Zusatzförderung treiben.

- f) Der Gesetzentwurf löst den Anspruch nicht ein, Subventionsvorteile gleichmäßiger abzuschöpfen, weil ohne eine bundeseinheitliche Regelung der Einkommensgrenzen die einheitlich vorgegebene Toleranzschwelle von 10 % für die Erhebung des Förderausgleichs ins Leere geht. Damit konterkariert der Gesetzentwurf seine eigene Zielsetzung, einen Abbau ungerechtfertigter Subventionsvorteile zu erreichen.
- g) Im Gegensatz zum selbsterklärten Ziel begünstigt der Gesetzentwurf einseitige Belegungsstrukturen. Die beabsichtigte Einengung der Zielgruppe steht im Widerspruch zu dem Anspruch, gemischte Belegungsstrukturen zu sichern.
- h) Der Entwurf übersieht die gesellschaftlichen Entwicklungen. Der veränderten Lebenswirklichkeit und neuen Formen des Zusammenlebens wird unzureichend Rechnung getragen. Der Bundesrat weist auf seinen Entwurf für ein Wohnungsbauänderungsgesetz 1997 – BR-Drucksache 254/97 (Beschluss) – hin.
- i) Die Sicherung des Sozialwohnungsbestandes bleibt ein unverzichtbares Element einer sozialen Wohnungspolitik. Die Umstellung auf die vereinbarte Miete im Wohnungsbestand ist eine unumkehrbare Fehlentscheidung. Die Umstellung verunsichert die Mieter, verschlechtert ihre mietrechtliche Position und kann auf Vermieterseite nachträglich zu Risiken führen.

Sie ist unter den Gesichtspunkten der Regelungsklarheit und Praktikabilität ein Rückschritt.

So entziehen sich die Bestimmungen über die Festlegung der Sozialmiete in den §§ 35, 36, 55 WohnGB jeder Konkretisierung und damit der Justitiabilität im Streitfall. Maßgebend ist die in der Förderzusage bestimmte Miete, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen soll. Welcher konkrete Maßstab an die Bemessung der Sozialmiete in der Förderzusage anzulegen ist, ergibt sich weder aus dem Gesetz noch aus der Begründung.

Die Umstellung auf die Regelungen des Miethöhegesetzes (MHG) ist mit zahlreichen komplizierten Maßgaben verbunden. Die beabsichtigte Rechtsvereinfachung wird nicht erreicht; vielmehr ist eine vermehrte Belastung der Zivilgerichte zu erwarten. Bislang sind Klagen im Bereich des sozialen Mietrechts wegen der Genehmigungsbefürdigung der Kostenmiete selten. Die Unschärfe der Bestimmungen zur Miethöhe wird einer gegenläufigen Entwicklung Vorschub leisten.

Der Gesetzentwurf bindet die Sozialmiete zukünftig an die ortsübliche Vergleichsmiete des § 2 Abs. 2 MHG. Weder der Gesetzestext noch die Begründung verhalten sich dazu, wie die ortsübliche Vergleichsmiete von den zuständigen Behörden festgestellt werden soll. Wird die ortsübliche Vergleichsmiete zum Element des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, so setzt die Effizienz einer solchen Regelung eine bundesweit flächendeckende Vergleichsmietentransparenz voraus. Von den 8506 Gemeinden der alten Länder verfügen aber nur 3 % über einen Mietspiegel. In den neuen Ländern stellt sich erst mit Ablauf des Mietenüberleitungsgesetzes Anfang 1998 und der Einführung des Vergleichsmietensystems die Notwendigkeit der Erstellung von Mietspiegeln. Die Umsetzung der im Gesetzentwurf vorgesehenen Vergleichsmietenorientierung setzt voraus, daß entweder in allen Gemeinden Mietspiegel erstellt werden oder aber die zuständigen Behörden jeweils teure Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der geförderten Wohnungen einholen. Die Gemeinden dürften durch den Vollzug des Gesetzes finanziell stärker belastet werden als bisher.

- j) Der besonderen Rolle der Genossenschaften trägt der Gesetzentwurf nicht Rechnung. Die direkte Förderung von Genossenschaften nach § 41 des WohnGB darf nicht an eine Erwerbsoption analog Eigenheimzulagengesetz gekoppelt sein. Dies ist wohnungspolitisch kontraproduktiv und diskriminiert bestehende Genossenschaften.
- k) Die mit dem Gesetzentwurf verbundene einseitige Verlagerung von Kosten auf Länder und Gemeinden führt nicht zu niedrigeren, sondern höheren gesamtwirtschaftlichen Belastungen. Die Länder wenden sich dagegen, daß sich der Bund weiter aus der finanziellen Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau zurückzieht. Die notwendige Stärkung der Instrumente der Wohnungsbestandspolitik darf nicht mit einer Kosten- und Risikoverlagerung auf Länder und Gemeinden einhergehen. Die Kommunen sind durch die nötigen Aufwendungen für Sozialhilfe inzwischen überfordert. Die kommunalen Spitzenverbände befürchten infolge des Gesetzentwurfs zusätzliche Kosten von mehreren Milliarden DM.
- l) Der in dem Gesetzentwurf enthaltene Betrag an Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau ist zu niedrig. Nach der Absenkung der Bundesfinanzhilfen für 1998 um ein Drittel dokumentiert der Gesetzentwurf den weiteren Ausstieg des Bundes aus seiner wohnungspolitischen Verantwortung. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, sich mit einer Verstärkung der Bundesfinanzhilfen auf angemessenem Niveau an den Aufgaben einer sozialen Wohnraumförderung dauerhaft zu beteiligen.
- m) Die Länder lehnen eine Veränderung der geltenden Rückflußregelung zu ihren Lasten ab.

Sie fordern, daß die Länder weiterhin die Rückflüsse aus Ablösungen und vorzeitigen vollständigen Rückzahlungen unmittelbar für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus verwenden können und nicht anteilig an den Bund abführen müssen.

4. Mit dem Gesetzentwurf wird auch die soziale Wohnungspolitik wirtschaftsliberalen Prinzipien und kurzatmigen Spardiktaten unterworfen, die in ihren Konsequenzen nicht zu Ende gedacht sind.

Der soziale Wohnungsbau soll zu einem Zeitpunkt de facto abgeschafft werden, in dem die wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse in Deutschland größten Belastungen ausgesetzt sind.

- Die Arbeitslosigkeit hat ein seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland ungekanntes Ausmaß erreicht; eine nachhaltige Besserung ist nicht in Sicht. Die Sorgen um den Erhalt des Arbeitsplatzes ergreifen mittlerweile breite Schichten.
- Das Gesundheitssystem steckt in einer Finanzkrise. Beitragssteigerungen und Leistungssenkungen belasten die Versicherten. Weitere Belastungen der privaten Haushalte drohen.
- Das Rentensystem ist gefährdet. Die von der Bundesregierung vorgesehene Absenkung des Rentenniveaus beeinträchtigt die Lebensperspektive vieler Menschen. Untere Einkommenschichten können eine zusätzliche private Vorsorge nicht bewältigen.

In der gegenwärtigen Situation kommt es darauf an, ein Konzept für eine Wohnungspolitik zu entwickeln, die den sozialen ökologischen und wirtschaftlichen Herausforderungen der Zukunft gerecht wird. Hierfür schlägt der Bundesrat den jeweiligen Entscheidungsträgern in Bund, Ländern und Gemeinden folgende Leitlinien für die Weiterentwicklung der sozialen Wohnungspolitik vor:

- a) Die soziale Wohnungspolitik hat eine zentrale Funktion im Rahmen einer sozialen Marktwirtschaft. Sie trägt dem Bedürfnis der Menschen nach einer menschenwürdigen Wohnung, nach Sicherheit, Geborgenheit, Selbstverwirklichung und gesellschaftlicher Integration in der Nachbarschaft und der Gemeinde Rechnung. Die soziale Wohnraumversorgung ist neben dem freien Wohnungsmarkt ein unverzichtbares Instrument der Wohnungspolitik, das auf lange Sicht gesichertes Wohnen auch für solche Bevölkerungsgruppen gewährleisten muß, die aus einkommensbezogenen oder anderen Gründen nicht in der Lage sind, ein angemessenes Wohnen aus eigener Kraft zu verwirklichen. Darüber hinaus muß der soziale Wohnungsbau für städtebauliche, wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Entwicklungen wichtige Innovations- und Querschnittsfunktionen erfüllen.
- b) Die Bewahrung des sozialen Friedens ist Kernbestandteil einer an übergreifenden gesellschaftlichen Zielen orientierten sozialen Wohnungspolitik. Ansätze, die das Zusammenleben

von Generationen, unterschiedlichen Einkommens- und Gesellschaftsgruppen und Nationalitäten fördern, sollen im sozialen Wohnungsbau besonderes Gewicht erhalten. Wohnungs- und stadtteilbezogene Konzepte müssen Teil einer Gesamtstrategie der sozialen Wohnungspolitik sein, die dazu beiträgt, ein lebenswertes Wohnumfeld zu schaffen und die Entstehung vernachlässigter Quartiere und sozialer Brennpunkte zu vermeiden. Damit werden gleichzeitig soziale und ökonomische Belastungen für die Gesamtwirtschaft reduziert.

- c) Die Wohnungspolitik wird im Einklang mit einem sparsamen Verbrauch natürlicher Ressourcen gestaltet. Der soziale Wohnungsbau spielt im Neubau und im Wohnungsbestand hier eine Vorreiterrolle. Er soll auf diese Weise Innovationen fördern und langfristig tragfähige Entwicklungen in einem möglichst frühen Stadium stützen. Fortschritte des ökologischen Bauens werden im Einklang mit den Möglichkeiten der Bauwirtschaft schrittweise in die Förderungspraxis einbezogen. Hierbei sind neben den Möglichkeiten der direkten Förderung auch die steuerliche Förderung auf Bundesebene und gesetzliche Regelungen einzusetzen.
- d) Die Bau- und Wohnungspolitik trägt zur Entwicklung langfristig tragfähiger kommunaler Handlungskonzepte bei. Sie knüpft damit an die in der Umweltkonferenz der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro unter dem Begriff „Lokale Agenda 21“ formulierten Ziele an. Wenn das Prinzip der „Nachhaltigkeit“, der langfristigen Tragfähigkeit von Entwicklungsstrategien unter sozialen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten mit Leben und konkreten Inhalten gefüllt werden soll, muß dazu auch die soziale Wohnungspolitik einen entscheidenden Beitrag leisten. Die Kommunen spielen bei der Entwicklung integrierter wohnungspolitischer Strategien durch ihre gleichzeitige Verantwortlichkeit für eine Reihe wichtiger Politikbereiche vor Ort eine zentrale Rolle.
- e) Eine an gesamtwirtschaftlichen Zielen orientierte Bodenpolitik trägt wohnungs- und städtebaupolitischen Aspekten Rechnung. Die Schaffung eines ausreichenden und für Zielgruppen verbilligt bereitgestellten Baulandangebotes – vorrangig durch die Nutzung innerstädtischer Baulücken und Brachflächen – ist eine zentrale Voraussetzung für kostensparendes Bauen. Gleichzeitig ist eine ökologisch verträgliche und die Folgekosten einbeziehende Flächennutzung und Siedlungsstruktur eine Vorbedingung für eine langfristig tragfähige Stadt- und Raumentwicklung. Die steuerlichen, planungsrechtlichen und förderungspolitischen Regelungen müssen dieser Zielsetzung Rechnung tragen.
- f) Die Wohnungspolitik trägt zur Schaffung individuellen Wohneigentums und einer breiten Vermögensbildung bei. Das Wohnen in der eigenen Wohnung und im eigenen Haus ist für viele Menschen eine besonders angestrebte

- Wohnform. Zur Verwirklichung dieses persönlichen Wohnwunsches werden oft große Sparanstrengungen gemacht, die auch dazu beitragen, langfristige individuelle und gesamtwirtschaftliche Belastungen, die sich aus dem Altersaufbau der Bevölkerung ergeben, zu vermindern. Die Förderung des individuellen Wohneigentums wird in verstärktem Maße auch die Erfordernisse alters- und behindertengerechter Bauweisen und niedriger ökologischer Belastungen im Auge haben. Die Wohnungspolitik berücksichtigt aber auch, daß eine große Zahl von Familien auch mit staatlicher Förderung kein Wohnungseigentum bilden kann. Es bleibt Aufgabe der Wohnraumförderung, für diese Haushalte bedarfsgerechte Mietwohnungen kostengünstig zur Verfügung zu stellen.
- g) Soziale Wohnraumversorgung und Wohngeld bilden ein geschlossenes Konzept der Wohnungspolitik. Inhalte und Verfahrensmodalitäten müssen aufeinander abgestimmt sein. Dies gilt insbesondere für Einkommensgrenzen und Einkommensberechnung. Nur so kann dem Grundgesetzpostulat, einheitliche Lebensverhältnisse im Bundesgebiet zu schaffen, Rechnung getragen werden. Aufgabe der Länder ist es, die Fördervoraussetzungen und den Subventionsabbau den besonderen Erfordernissen regional unterschiedlicher Wohnungsmärkte anzupassen.
- h) Soziale Wohnungspolitik und steuerliche Förderung des Wohnens werden aufeinander abgestimmt. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft in Deutschland werden von verschiedenen Investorengruppen getragen. Die steuerlichen Rahmenbedingungen müssen für alle Wohnungsinvestoren faire Wettbewerbsbedingungen schaffen. Dabei müssen einerseits ausreichende Anreize gegeben, andererseits Übersubventionierungen vermieden werden.
- i) Der soziale Wohnungsbau trägt dem gesellschaftlichen Wandel und neuen Formen des Zusammenlebens Rechnung. Insbesondere sind auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften auch im sozialen Wohnungsbau in ähnlicher Weise zu berücksichtigen, wie dies beim Wohngeld und bei der Sozialhilfe bereits geschieht.
- j) Lokale Initiativen werden im Rahmen eines gesellschaftlich orientierten sozialen Wohnungsbaus in besonderer Weise gefördert. Hierzu gehören aktive, lebendige Nachbarschaften, Strukturen zur gegenseitigen Unterstützung, lokale Netzwerke zur sozialen Integration von Jugendlichen, alten Menschen und Arbeitslosen sowie lokale Umweltinitiativen. Eine verstärkte ressortübergreifende Zusammenarbeit muß die Grundlage für gesamtwirtschaftliche Effizienzsteigerungen legen. Nur eine wachsende Identifizierung breiter Bevölkerungsschichten mit den besonderen sozialen, ökonomischen und ökologischen Entwicklungsperspektiven des eigenen Wohnorts und der Region kann die notwendige Konsensbildung herbeiführen und die erforderlichen Kräfte zur Bewältigung globaler Herausforderungen mobilisieren.
5. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, daß das Wohnungsbaurecht einen deutlicheren Beitrag als bisher dazu leisten muß, den Flächenverbrauch zu begrenzen, die derzeit ungehemmte Zersiedelung der städtischen Ränder und des ländlichen Raums zu stoppen. Wohnungsbauförderung sowie Eigentumsmaßnahmen sind im Sinne der Innenentwicklung zu konzentrieren. Hierfür sind die geeigneten bodenrechtlichen Instrumente zu schaffen. Zu reduzieren sind gleichermaßen die mit der Wohnbauland-Neuentwicklung verbundenen Erschließungsflächen.

## Gegenäußerung der Bundesregierung

1. Die Bundesregierung hält an ihrem Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts fest.
2. Das Wohnungsgesetzbuch schafft dauerhafte und zukunftsweisende Grundlagen für eine soziale Wohnraumförderung und deren Finanzierung in Deutschland. Der Gesetzentwurf ist ein Bekenntnis des Bundes zu seiner politischen und auch finanziellen Verantwortung für eine sozial orientierte Wohnungspolitik. Das Wohnungsgesetzbuch bündelt die wohnungspolitischen Instrumente vor dem Hintergrund eines im Grundsatz marktwirtschaftlich organisierten Wohnungswesens. Es stellt das wohnungspolitische Handeln von Bund, Ländern und Gemeinden auf neue rechtliche Grundlagen und entwickelt den bisherigen sozialen Wohnungsbau zu einem modernen Konzept der sozialen Wohnraumförderung weiter. Ausgewogene Belegungsstrukturen und eine der zwischenzeitlichen Entwicklung der Wohnungswirtschaft angepaßte Bestandspolitik erhalten hierbei einen besonderen Stellenwert.

Der vom Bundesrat angenommene Zusammenhang mit einer Leistungsverbesserung beim Wohngeld besteht nicht. Mit der Neuausrichtung der Förderung soll der Weg bereitet werden, Wohnungsversorgungsprobleme gezielter und effizienter zu lösen, als dies mit den herkömmlichen Instrumenten, insbesondere mit der Kostenmiete nach dem sog. 1. Förderweg, möglich war. Diese Verbesserung stellt ein eigenständiges Element einer wirkungsvollen Wohnungspolitik dar und ist in ihrer Wirkung nicht von einer Anpassung des Wohngeldes abhängig.

3. Die Bundesregierung bedauert, daß die Mehrheit der Länder im Bundesrat eine Erörterung von konkreten Änderungsvorschlägen zum Gesetzentwurf, wie sie z. B. von der Minderheit der Länder im Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung vorgelegt wurden, verhindert und solche Änderungen auch nicht zum Gegenstand ihrer Stellungnahme gemacht hat. Auf diese Weise wäre es möglich gewesen, während des weiteren Gesetzgebungsverfahrens konkrete Anliegen des Bundesrates zu prüfen und gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Die vom Bundesrat in seiner Stellungnahme maßgeblich angeführten Argumente sind weitgehend pauschal und undifferenziert gehalten und beruhen entweder auf Mißverständnissen oder sind zu einem weiten Teil unzutreffend. Jedenfalls tragen sie eine Ablehnung des Gesetzentwurfs in seiner Gesamtheit nicht:

- a) Der Gesetzentwurf vereinfacht die Regelungen für die Wohnungsbauförderung, künftig soziale Wohnraumförderung genannt, und reduziert

sie – unter Abschaffung des sog. Kostenmietprinzips – auf das unbedingt erforderliche Maß. So kommt die künftige Wohnraumförderung statt mit bisher 280 mit etwa 80 Vorschriften aus; infolgedessen sind drei Gesetze und ebenso viele Verordnungen, die für den Vollzug der herkömmlichen Förderung erforderlich waren, künftig entbehrlich. Damit wird eine weitgehende Rechtsvereinfachung erreicht. Der Gesetzentwurf steuert Fehlentwicklungen entgegen und beschränkt sich mit wenigen Vorgaben auf wichtige zukunftsweisende Schwerpunkte.

- b) Der Bundesrat verkennt bei seiner Forderung nach Fördervielfalt die hohe Flexibilität, die das Wohnungsgesetzbuch bietet, indem es die Vereinbarte Förderung zur Regelförderung macht. Die Länder können hiermit insbesondere allen Besonderheiten ihrer regionalen Wohnungsmärkte Rechnung tragen. Die Vereinbarte Förderung eröffnet den Vertragsparteien Verhandlungsspielräume und schafft damit die Voraussetzungen dafür, daß kostengünstige, sozial und ökologisch verträgliche Wohnungen für jene Menschen geschaffen werden, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können. Auch Intensivförderungen mit langen Belegungsbindungen, wie sie bisher meist im sog. 1. Förderweg praktiziert wurden, sind möglich.

Eine Dominanz der einkommensorientierten Förderung gibt es im Gesetz nicht. Fördergerechtigkeit und Zielgenauigkeit erfordern jedoch, künftig mehr als bisher darauf zu achten, daß Subventionsvorteile nur denjenigen zufließen, die sie auch tatsächlich benötigen. Die hierfür erforderliche Einkommensorientierung kann künftig wahlweise sichergestellt werden durch

- das Instrument der einkommensorientierten Förderung des bisherigen Rechts mit Grund- und Zusatzförderung (§ 88e II. WoBauG), ebenso
- durch andere Formen eines einkommensorientierten Einsatzes von Fördermitteln oder ebenso
- durch die Zahlung eines Förderausgleichs durch solche Mieter, deren Einkommen im Verlauf des Förderzeitraums die maßgebliche Einkommensgrenze überschreitet.

Auch hiermit haben die Länder alle Möglichkeiten, auf unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Verhältnisse und Anforderungen zu reagieren.

Die Regelungskompetenz des Bundes für das Wohnungswesen, wozu auch die Wohnraumförderung gehört, ergibt sich aus Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 i. V. m. Artikel 72 Abs. 2 GG. Sie ist nicht von Finanzhilfen des Bundes nach Artikel 104 a Abs. 4 GG oder deren Umfang abhängig. Im übrigen erfordert eine gemeinsame Verantwortung von Bund und Ländern für die soziale Wohnraumförderung auch gemeinsam getragene, bundesrechtliche Rahmenbedingungen.

- c) Im Rahmen seiner Gesetzgebungskompetenz darf und muß der Bund auch Regelungen über die Aufgabenverteilung treffen, die für die Erreichung des Gesetzeszwecks erforderlich sind. Wesentlicher Gesetzeszweck ist es, ein hohes Maß an Effizienz und Zielgenauigkeit der sozialen Wohnraumförderung zu erreichen. Dies setzt eine stärkere Mitwirkung der kommunalen Entscheidungsebene voraus. Denn – und hierauf ist im Regierungsentwurf hingewiesen – die Städte und Gemeinden sind aufgrund ihrer Sachnähe zu den Wohnungsversorgungsproblemen bedürftiger Haushalte und ihrer Möglichkeiten, verschiedene Instrumente koordiniert einzusetzen, in besonderer Weise geeignet, die Aufgaben der sozialen Wohnraumförderung zu erfüllen. Der Gesetzentwurf sieht daher – und dies in Übereinstimmung mit den Forderungen der Kommunen – vor, daß beim Einsatz der Fördermittel die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse vor Ort und die Vorstellungen der Gemeinden über die zu treffenden Maßnahmen zu berücksichtigen sind, wobei kommunale Förderkonzepte eine besondere Bedeutung erhalten sollen.
- d) Einkommensgrenzen für die Bestimmung der Zielgruppen der Förderung müssen von den regionalen Wohnungsmarktverhältnissen ausgehen. Anders als mit einer Vorgabe bundesrechtlicher Einkommensgrenzen können die Länder diese Erfordernisse sachgerechter berücksichtigen, so z. B. die Verhältnisse in Ballungsräumen oder sonstigen Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf einerseits und in ländlichen Gebieten mit entspannten Wohnungsmärkten andererseits. Der Bundesrat selbst weist darauf hin, daß die Länder den Besonderheiten ihrer regionalen Wohnungsmärkte Rechnung tragen müssen.
- e) Der Bundesrat erkennt die im Wohnungsgesetzbuch vorgesehene Integration und Abstimmung der wohnungspolitischen Instrumenten insbesondere auch des Wohngeldes, das als zentraler Bestandteil einer sozialorientierten Wohnungspolitik bereits jetzt in das Wohnungsgesetzbuch einbezogen wird. Ein erster, wichtiger Schritt der Verzahnung der Instrumente war die mit dem Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 vorgenommene Annäherung der Einkommensermittlungsvorschriften von Wohnungsbauförderung und Wohngeld. Eine weitergehende Eingliederung der Wohngeldvorschriften in das Wohnungsgesetzbuch ist einem weiteren Schritt vorbehalten.
- Änderungen im Wohngeldrecht sind keine Voraussetzung für die einkommensorientierte Ausgestaltung der Förderung. Die Finanzhilfen des Bundes fließen wie bisher in die Förderung der Länder ein und können von diesen z. B. auch für die Zusatzförderung bei der einkommensorientierten Ausgestaltung der Förderung eingesetzt werden. Auf die Länder und Gemeinden kommen aufgrund des Wohnungsgesetzbuchs insoweit keine zusätzlichen Finanzierungslasten zu.
- f) Der Gesetzentwurf schafft die von allen Seiten geforderten Voraussetzungen, ungerechtfertigte Subventionsvorteile zielgenauer als bisher abzuschöpfen, indem er insbesondere die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie eine einheitliche Toleranzschwelle vorgibt. Die an den regionalen Wohnungsmarktverhältnissen zu orientierenden Einkommensgrenzen müssen aber – wie oben dargelegt – von den Ländern festgelegt werden.
- g) Auf die Notwendigkeit der Konzentration der sozialen Wohnraumförderung auf die Haushalte, die der staatlichen Unterstützung bei ihrer Wohnraumversorgung bedürfen, weist der Regierungsentwurf hin. Diese Konzentration ist nicht zuletzt ein Gebot der sozialen Gerechtigkeit wie auch des sparsamen Umgangs mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten. Sozial ausgewogene Belegungsstrukturen sind daher nicht durch eine Förderung nach dem sog. Gießkannenprinzip, sondern gezielt durch ein Maßnahmenbündel sicherzustellen. Dies beginnt bei der städtebaulichen Planung der Wohnquartiere über die situationsgemäße Förderung und Belegung bis hin zu nachträglichen Aufwertungen von benachteiligten Wohnvierteln durch geeignete Maßnahmen einer sozial engagierten Städtebaupolitik.
- h) Der Gesetzentwurf berücksichtigt die gesellschaftlichen Entwicklungen und trägt auch neuen Formen des Zusammenlebens Rechnung. Heute gibt es nach wie vor mehr Haushalte, die die Voraussetzungen zum Bezug einer Sozialwohnung erfüllen, als vor allem größere Sozialwohnungen vorhanden sind. Eine weitere Ausdehnung des Berechtigtenkreises z. B. um alle Formen auf Dauer angelegter Lebensgemeinschaften – wie sie der erwähnte Entwurf des Bundesrates (Drucksache 13/7918) fordert – läßt sich nach gründlicher Abwägung insbesondere im Interesse von Haushalten mit Kindern nicht rechtfertigen. Das Wohnungsgesetzbuch übernimmt jedoch aus dem geltenden Recht die Möglichkeit, durch Einzelfallentscheidung auch den Wohnbedürfnissen auf Dauer angelegter Lebensgemeinschaften Rechnung tragen zu können, und sieht zusätzlich vor, daß dabei auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften mit einem Kind oder mehreren Kindern stärker als bisher bei der Erteilung von

gemeinsamen Wohnberechtigungsscheinen berücksichtigt werden.

- i) Der Bundesrat erkennt, daß auch der Regierungsentwurf die Absicherung des Sozialwohnungsbestandes gewährleistet. Dies erfordert aber nicht die Beibehaltung des Kostenmietrechts in den bisher entsprechend geförderten Sozialwohnungen. Vielmehr ist es notwendig, die mit dem Reformgesetz für die künftige Förderung nicht mehr vorgesehene Kostenmiete auch im Sozialwohnungsbestand aufzugeben. Dies führt zu einer erheblichen Rechts- und auch Verwaltungsvereinfachung für die damit befaßten Förderstellen und Vermieter und ist ein wichtiger Schritt zur Vereinheitlichung des Mietrechts sowie für einheitliche Regelungen der Länder für Bestand und Neubauförderung. Dabei bleibt mit der Aufhebung des Kostenmietrechts im Sozialwohnungsbestand die Miethöhe unverändert. Die Position der Mieter wird durch Verzicht auf das bisherige einseitige Mieterhöhungsrecht des Vermieters und durch die Umstellung auf die Regelungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe verbessert.

Die für den Bestand wie auch für die Neubauförderung vorgesehenen mietrechtlichen Regelungen sind klar und praktikabel. Sie entsprechen denen des allgemeinen Mietrechts, das sich grundsätzlich bewährt hat. Damit kann auf das komplizierte und umfangreiche bisherige Sonderrecht für einen zunehmend geringer werdenden Anteil von Wohnungen verzichtet werden.

Veränderungen bei der Höhe der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wird durch die Möglichkeit der Mietanpassung von bis zu 5 % in 3 Jahren Rechnung getragen. Es entfällt damit die sonst regelmäßig durchzuführende, verfahrensaufwendige Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung zur Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen.

Die Vorschriften über die Berechnung der Kostenmiete sind kompliziert und unübersichtlich. Ihre Anwendung bindet große Verwaltungskapazitäten. Sie führt – etwa infolge des Erstarrungsprinzips oder von Kosten- und Aufwandsverzicht – nicht nur zu wirtschaftlich nicht nachvollziehbaren Ergebnissen, sondern ist auch wenig transparent und besonders fehleranfällig.

Demgegenüber knüpft der Übergang auf das Gesetz zur Regelung der Miethöhe an ein grundsätzlich bewährtes und inzwischen allgemein akzeptiertes Regelungssystem an. Es ist nicht ersichtlich, daß die Mietverbilligung, die durch die Förderstelle festgesetzt wird, Anlaß für zusätzliche Rechtsstreitigkeiten sein könnte. Dies belegen die positiven Erfahrungen, die mit der jetzt in fast allen Ländern überwiegend praktizierten Vereinbarten Förderung gemacht wurden.

- j) Der Gesetzentwurf mißt der Rolle der Genossenschaften eine besondere Bedeutung bei. Diese ist allerdings nicht auf die zur Unterstützung der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum gebotene Förderung des eigentumsorientierten genossenschaftlichen Wohnens beschränkt. Der Bundesrat erkennt, daß Schwerpunkte des Gesetzes wie bisher vor allem die herkömmlichen Formen des genossenschaftlichen Mietwohnungsbaus sind und daß dabei Maßnahmen der Selbsthilfe, deren klassische Träger von jeher die Genossenschaften sind, bevorzugt berücksichtigt werden sollen.
- k) Der Gesetzentwurf bewirkt keine Verlagerung von Kosten vom Bund auf die Länder und Gemeinden. An der Finanzierungsverantwortung ändert sich gegenüber der derzeitigen Rechtslage nichts. Die Durchführung der sozialen Wohnraumförderung und ihre Finanzierung ist nach der Aufgabenverteilung des Grundgesetzes Sache der Länder; der Bund gewährt ihnen hierfür Finanzhilfen. Dies wird auch künftig so sein und ist in dieser Weise im Gesetz verankert.

Auch die Auffassung des Bundesrates, das Gesetz führe zu höheren gesamtwirtschaftlichen Belastungen, ist unrichtig. Der aufgrund der vorgesehenen Regelungen wirkungsvollere Einsatz der vorhandenen Mittel führt – bezogen auf die einzelnen Maßnahmen – zu niedrigeren Kosten; er ermöglicht, bei gleichem Förderaufwand mehr Maßnahmen als bisher zu unterstützen.

- l) Das Wohnungsgesetzbuch sichert eine dauerhafte finanzielle Beteiligung des Bundes. Der gesetzliche Mindestbetrag für Finanzhilfen in Höhe von 450 Mio. DM jährlich übernimmt geltendes Recht. Über diesen Betrag hinaus gewährt der Bund den Ländern jedoch Finanzmittel nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsplans. Dies war in der Vergangenheit regelmäßig ein Mehrfaches des Mindestbetrages.

Von besonderer Bedeutung ist, daß auch das Wohnungsgesetzbuch zugunsten von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung die Rückflußbindung, die das Zweite Wohnungsbaugesetz festlegt, beibehält. Auch die Rückflüsse werden in den kommenden Jahren ein Vielfaches über der gesetzlich festgeschriebenen Mindestleistung des Bundes von 450 Mio. DM jährlich liegen.

- m) Die gesamten Rückflüsse aus Darlehen, die seitens des Bundes seit Jahrzehnten für den sozialen Wohnungsbau gegeben wurden, unterliegen einer Rückflußbindung, d. h. sie sind vom Bund auch künftig wieder laufend für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen. Einer Sonderregelung für vorzeitige Rückzahlungen oder Ablösungen von Darlehen bedarf es insoweit nicht.

4. Mit seinen Leitlinien zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaurechts greift der Bundesrat wichtige

Anliegen des Gesetzentwurfs im nachhinein auf. Dies gilt insbesondere für

- die Bedeutung des Wohnungsgesetzbuchs als gesetzliche Grundlage für eine soziale und marktwirtschaftliche Ordnung des Wohnungswesens,
- eine soziale Wohnraumförderung, die alle Möglichkeiten ausschöpft, als unverzichtbares Instrument der Wohnungspolitik,
- die Gewährleistung ausgewogener Bewohnerstrukturen im Interesse der Bewahrung des sozialen Friedens,
- die Unterstützung und Förderung ökologischer Belange und Bauweisen, auch im Sinne einer Vorreiterfunktion für Innovationen und Entwick-

lungen in Bereichen in und außerhalb der sozialen Wohnraumförderung,

- die Stärkung der kommunalen Entscheidungsebene für eine effiziente Wohnungspolitik „vor Ort“,
- die Förderung der Schaffung individuellen Wohneigentums insbesondere für Familien mit Kindern und zur Vorsorge für das Alter,
- die erforderliche Abstimmung der verschiedenen wohnungspolitischen Instrumente im Interesse einer effizienten Wohnungspolitik.

Auch mit Blick auf seine jetzt formulierten Leitlinien zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaurechts läßt sich die Gesamtablehnung des Gesetzentwurfs durch den Bundesrat daher nicht rechtfertigen.