

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts

A. Zielsetzung

Die Rechtsgrundlagen des sozialen Wohnungsbaus werden heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Sie stammen im Wesentlichen aus der Nachkriegszeit, als es vordringlich darum ging, in kurzer Zeit für Millionen von Vertriebenen und Menschen, deren Wohnungen durch Kriegseinwirkungen zerstört waren, Wohnraum zu schaffen.

Inzwischen stehen jedoch nicht mehr Mengenprobleme im Vordergrund der Wohnungspolitik, da ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt die Wohnungsver-sorgung der überwiegenden Mehrheit der Haushalte gewährleistet, sondern die Unterstützung derjenigen Haushalte, die aus unterschiedlichen Gründen Zu-gangsprobleme zum Markt haben und sich nicht selbst angemessen mit Wohn-raum versorgen können. Gleichzeitig muss ein Beitrag zur Lösung der Prob-leme geleistet werden, die sich aus der Konzentration benachteiligter Haushalte in bestimmten Wohngebieten ergeben.

Die Fördergegenstände des sozialen Wohnungsbaus müssen neu bestimmt wer-den, um den heute großen Bestand an oftmals preiswertem Wohnraum auch für die Wohnraumversorgung der unterstützungsbedürftigen Haushalte zu nutzen. Es ist daher erforderlich, die Förderung von Maßnahmen im Bestand und des Wohnungsneubaus neu zu gewichten.

Effizienz und soziale Zielgenauigkeit der Förderung müssen unter Berücksich-tigung der heutigen wirtschaftlichen Gegebenheiten deutlich erhöht werden.

Der vorhandene Bestand an Sozialmietwohnungen muss weiterhin rechtlich ge-sichert bleiben. Insbesondere sollen die Mietpreisvorteile der Sozialwohnungen nicht verändert werden.

B. Lösung

Der bisherige soziale Wohnungsbau wird zu einer sozialen Wohnraumförde-rung weiter entwickelt. Die rechtlichen Grundlagen hierfür sollen im neuen Wohnraumförderungsgesetz (Artikel 1) geschaffen werden.

Allgemeine Ziele der Reform sind:

- Neubestimmung der Zielgruppe der Förderung,
- Bestandsorientierung der Förderung,
- Schaffung eines flexiblen und effizienten Förderinstrumentariums,
- Stärkung des Kosten und Flächen sparenden Bauens,
- Beitrag zur Verwirklichung der Ziele der „Sozialen Stadt“ sowie
- durchgreifende Rechtsvereinfachung und Entbürokratisierung.

I. Zukünftige Förderung

1. Vor dem Hintergrund eines im Wesentlichen funktionsfähigen Wohnungsmarktes haben staatliche Maßnahmen der Wohnungsbauförderung – künftig: soziale Wohnraumförderung – den Zweck, Haushalte, deren Wohnraumversorgung nicht oder nicht angemessen durch den Wohnungsmarkt sichergestellt werden kann, durch die Förderung von Mietwohnraum und durch die Förderung der Bildung von Wohnungseigentum zu unterstützen. Diese Zielgruppe unterliegt Einkommensgrenzen, die sich in der Höhe an bisheriges Recht anlehnen und die als Basiseinkommensgrenzen ausgestaltet sind, von denen die Länder im Bedarfsfall unter bestimmten Voraussetzungen abweichen können. Maßgeblich ist jedoch, dass die Haushalte, die durch die Förderung begünstigt werden, der Unterstützung bedürfen.
2. Anstelle der bisherigen Ausrichtung allein auf die Neubauförderung wird künftig der vorhandene Wohnungsbestand zur Wohnraumversorgung besser genutzt. Fördergegenstände werden daher neben dem Neubau verstärkt auch die Modernisierung, die Begründung von Belegungsrechten und der Erwerb vorhandenen Wohnraums sein.
3. Auf die aus dem bisherigen Recht hergeleitete Unterscheidung in mehrere Förderwege soll künftig verzichtet werden, auch auf den umfassend in allen Details geregelten sog. 1. Förderweg mit seinem Kostenmietenrecht. Im Rahmen von bundesrechtlichen Grundsätzen legen künftig die Länder die Einzelheiten der Förderung fest. Maßgeblich sind die Bestimmungen der Förderzusage, unterstützt von – sich auf das Wesentliche beschränkenden – bundesrechtlichen Durchführungs- und Sicherungsinstrumenten.
4. Durch die Förderung können Belegungsrechte sowohl an der geförderten wie auch an anderen, nicht geförderten Wohnungen erworben werden (verbundene oder mittelbare Förderung). Möglich ist künftig ferner die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen von geförderten auf andere Wohnungen, auch im heutigen Bestand an Sozialmietwohnungen.
5. Um Fehlförderungen zu begegnen, soll bereits bei der Förderung auf ihre Vermeidung geachtet werden; wenn dies nicht möglich ist, können ggf. die Länder eine Ausgleichszahlung vorsehen.
6. Ein wichtiger Beitrag für die Lösung von Wohnraumversorgungsproblemen ist der Abschluss von Kooperationsverträgen zwischen Wohnungsunternehmen und zuständiger Stelle, ggf. unter Einbeziehung von Trägern der Wohlfahrtspflege. Hierfür wird ein rechtlicher Rahmen geschaffen.
7. Der Bund wird sich auch künftig an der sozialen Wohnraumförderung der Länder durch Finanzhilfen beteiligen und u. a. hierfür durch gesetzliche Verpflichtung mindestens 230 Mio. Euro bereitstellen.

II. Sozialwohnungsbestand

Dem Erhalt des vorhandenen Sozialwohnungsbestandes kommt erhebliche Bedeutung zu. Daher soll bei der Reform des Wohnungsbaurechts der Erhalt der Bindungen dieser Sozialwohnungen einschließlich ihrer Mietpreisvorteile gewährleistet sein. Dafür steht das geltende Recht weiterhin zur Verfügung. Die Aufhebung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland kann gleichwohl erfolgen, da es sich im Wesentlichen um reines Förderrecht handelt. Eine Weitergeltung bisherigen Rechts muss daher nur in den Regelungsbereichen vorgesehen werden, in denen dies für die Bestimmungen über die Mieten der vorhandenen Sozialwohnungen, für die Durchführung und Abwicklung der Förderbeziehungen sowie für die Einhaltung der auf Grund der Förderbeziehungen entstandenen Rechte und Pflichten maßgeblich ist. Soweit möglich, soll eine Anpassung dieser Rechtsgrundlagen an Elemente

der künftigen Förderung erfolgen, z. B. im Hinblick auf die Anwendung der neuen Vorschriften über die Einkommensgrenzen und Einkommensermittlung, die Erteilung der Wohnberechtigungsscheine, die Freistellung der Belegungsbindungen, die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen und den Kooperationsvertrag.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugaufwand

Soziale Wohnraumförderung:

Die konsequente Abkehr von überholten Förderprinzipien und die stärkere Einbeziehung des Wohnungsbestandes dienen der Verbesserung der Effizienz und Zielgenauigkeit der für die Zwecke der sozialen Wohnraumförderung eingesetzten Mittel. Daher wird es künftig möglich sein, mit den vorhandenen Mitteln eine größere Anzahl Haushalte im Sinne der Zielgruppe mit Wohnraum zu versorgen.

Sozialwohnungsbestand:

Für den vorhandenen Sozialwohnungsbestand bleibt es im Prinzip beim geltenden Recht. Es sollen lediglich die im Verordnungswege turnusmäßig vorgenommenen Anhebungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen entfallen und stattdessen Kostensteigerungen durch eine Indexierung der Beträge Rechnung getragen werden.

2. Vollzugaufwand

Der Wegfall des Kostenmietrechts und die Anwendbarkeit des allgemeinen Mietrechts wird zu einer Entlastung der Verwaltungsbehörden führen. Die Straffung und Vereinfachung der Vorschriften wird insgesamt dazu beitragen, den Verwaltungsaufwand zu senken.

Die neugestaltete Förderstatistik (§ 42 WoFG) wird nach jetzigem Erkenntnisstand gegenüber der bisherigen Bewilligungsstatistik nach § 32 II. WoBauG weder beim Bund noch bei den Ländern und Gemeinden zusätzlichen Verwaltungsaufwand verursachen.

Soweit die Länder durch landesrechtliche Regelungen ungerechtfertigte Fördervorteile durch eine Ausgleichszahlung abschöpfen wollen, entspricht dies vom Verwaltungsverfahren her im Wesentlichen der heutigen Rechtslage nach dem Gesetz über den Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen. Der damit verbundene Verwaltungsaufwand wird sich nicht über das gegenwärtige Maß hinaus erhöhen.

E. Sonstige Kosten

Durch die Neuregelung der sozialen Wohnraumförderung entstehen den Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern von gefördertem Wohnraum keine zusätzlichen Kosten. Mieterhöhungen, die sich aus den Änderungen über die Pauschalen ergeben können, werden insbesondere wegen der durchgängigen Bezugnahme auf qm/Wohnfläche und des Wegfalls der früheren Baualterklassen im Umfang strukturell unterschiedlich ausfallen. Im Durchschnitt werden sie aber nicht höher sein als die, die sich erfahrungsgemäß bei der turnusmäßigen Anpassung der Pauschale im Rahmen eines Verordnungsverfahrens

ergeben würden. Außerdem werden sich in gemischten Wohnungsbeständen Änderungen mit unterschiedlicher Wirkungsrichtung weitgehend gegenseitig ausgleichen.

**BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER**

Berlin, den 23. April 2001

022 (323) – 842 00 – Wo 133/01

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Platz der Republik

11011 Berlin

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts

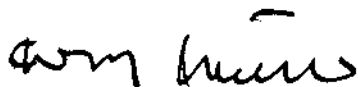
mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundesrat am 30. März 2001 als besonders eilbedürftig zugeleitet worden.

Die Stellungnahme des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf sowie die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates werden unverzüglich nachgereicht.



Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts

Der Text des Gesetzentwurfs und der Begründung ist gleichlautend mit dem Text auf den Seiten 5 bis 80 der Bundestagsdrucksache 14/5538.

