

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Dr. Jahn (Münster), Dr. Blüm, Kiep, Dr. Möller, Dr. Schneider, Dr. Jenninger, Müller (Remscheid), Hauser (Krefeld), Dr. Waffenschmidt, Dörflinger, Günther, Dr.-Ing. Kansy, Link, Magin, Niegel, Frau Pack, Frau Roitzsch, Ruf, Sauter (Epfendorf), Zierer, Clemens, Erhard (Bad Schwalbach), Dr. Falthäuser, Herkenrath, Kolb, Linsmeier, Dr. Pinger, Rühle, Sick, Repnik und der Fraktion der CDU/CSU

Entwurf eines Gesetzes zur Belegung des sozialen Wohnungsbaus und zum Abbau nicht mehr gerechtfertigter Subventionen (Wohnungsbauänderungsgesetz 1981 — WoBauÄndG 1981)

A. Problem

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, durch die Einführung marktwirtschaftlicher Elemente im sozialen Wohnungsbau nicht mehr gerechtfertigte Subventionen und Mietverzerrungen abzubauen und so Mittel für den Neubau von Sozialwohnungen zu mobilisieren. Für die am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte — insbesondere in den Ballungsräumen — soll zusätzlicher Wohnraum bereitgestellt werden.

Die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse erfordern daneben Impulse zur Belegung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus sowie zur Erleichterung für die Bildung von Wohneigentum. Diese wohnungspolitischen Zielsetzungen sind Gegenstand besonderer Gesetzesinitiativen, die gleichzeitig mit dem vorliegenden Entwurf eingebracht werden.

B. Lösung

Die Sozialwohnungen der Förderungsjahrgänge vor 1960 sollen bei Wegfall der Subvention aus den Bindungen des Wohnungsbindungsgesetzes entlassen werden. Ergänzend hierzu sollen die Zinssubventionen bei den öffentlich geförderten Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen der

älteren Jahrgänge schrittweise abgebaut werden, wobei die hieraus folgenden Mehrbelastungen angemessen zu begrenzen sind.

Auch künftig muß — vor allem in den Ballungsräumen — ein großer Bestand an Wohnungen bereitstehen, der für die Versorgung am Markt benachteiligter Haushalte vorbehalten bleibt. Deshalb sollen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verpflichtet werden, ihre Wohnungen vorrangig an sozialwohnungsberechtigte Haushalte zu vermieten. Um auch im gemeinnützigen Wohnungsbestand die Mietenverzerrung abzubauen, soll die gemeinnützigkeitsrechtliche Bindung an die Kostenmiete entfallen; an deren Stelle tritt die ortsübliche Vergleichsmiete.

C. Alternativen

Der in der wohnungspolitischen Diskussion befindliche Vorschlag zur Einführung einer Ausgleichsabgabe für Fehlbeleger ist ungeeignet, die obengenannten Ziele zu erreichen; er beseitigt insbesondere nicht die Mietenverzerrung. Wenn — wie hier vorgeschlagen — vermehrt marktwirtschaftliche Elemente in den Sozialwohnungsbau eingeführt werden, lösen sich Fehlbelegungen und Unterbelegungen von selbst.

D. Kosten

Die Annäherung der Sozialmieten an das Vergleichsmietenniveau wird zu erhöhten Wohngeldzahlungen führen, die jedoch 150 Millionen DM jährlich nicht übersteigen dürften.

Dem stehen gegenüber die wesentlich höheren Einnahmen aus Darlehensrückzahlungen sowie zusätzliche Zinsmehreinnahmen. Geht man davon aus, daß kurz- bis mittelfristig ein Drittel der Restmittel aus den Jahrgängen vor 1960 (ca. 9,5 Mrd. DM) zurückgezahlt werden, so bedeutet die hier vorgesehene Konzeption einmalige Einnahmen von ca. 3,2 Mrd. DM und jährliche Zinsmehreinnahmen von ca. 250 Millionen DM. Die Regelung hat zudem den Vorteil, daß sie kaum Verwaltungsaufwand verursacht.

Durch den Übergang auf die Vergleichsmiete erhält die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zusätzliche Mittel, die sie erneut für Wohnungsinvestitionen einsetzen muß.

Entwurf eines Gesetzes zur Belegung des sozialen Wohnungsbaus und zum Abbau nicht mehr gerechtfertigter Subventionen (Wohnungsbauänderungsgesetz 1981 — WoBauÄndG 1981)

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

Artikel 1

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1120) wird wie folgt geändert:

1. In § 8 Abs. 1 Satz 2 werden die Worte „und 8b“ durch die Worte „bis 8c“ ersetzt.
2. In § 8b wird Absatz 2 gestrichen.
3. Nach § 8b wird folgender § 8c eingefügt:

„§ 8c

Nachträgliche Zusammenfassung von Mietwohnungen zu einer Wirtschaftseinheit

(1) Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, daß demselben Eigentümer gehörende Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder mehrere bisherige Wirtschaftseinheiten zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden, sofern sich die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten in derselben Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden befinden und die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen.

(2) In die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die bisherigen Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen zu übernehmen. Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche Wohnungen der neuen Wirtschaftseinheit bewilligt. Die sich ergebende neue Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Befinden sich die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten in benachbarten Gemeinden und sind aus diesem Grunde mehrere Bewilligungsstellen zuständig, so bedarf die neue Durchschnittsmiete der Genehmigung dieser Bewilligungsstellen.“

4. § 15 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „aus dem § 16 oder § 17“ durch die Worte „aus den §§ 16, 16a oder 17“ ersetzt.
 - b) In Absatz 2 wird der letzte Satz wie folgt gefaßt:
„§ 16a Abs. 4 und § 17 bleiben unberührt.“

5. § 16 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden nach den Worten „vorbehaltlich der Absätze 2 und 3“ die Worte „sowie des § 16a“ eingefügt.
- b) In Absatz 2 werden nach den Worten „für deren Bau“ die Worte „nach dem 31. Dezember 1959“ eingefügt.

6. Nach § 16 wird folgender § 16a eingefügt:

„§ 16a

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Bewilligungen vor dem 1. Januar 1960

(1) Werden öffentliche Mittel, die vor dem 1. Januar 1960 als Darlehen bewilligt worden sind, ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet abweichend von § 16 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit dem Zeitpunkt der Rückzahlung. Die Vorschriften des § 15 Abs. 1 Satz 2 sowie des § 16 Abs. 6 und 7 gelten entsprechend.

(2) Wird das für eine Wohnung vor dem 1. Januar 1960 bewilligte öffentliche Baudarlehen nach § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes abgelöst, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf der Nachwirkungsfrist (§ 16 Abs. 1). Wird der bei der Ablösung gewährte Schuldnachlaß ohne rechtliche Verpflichtung nachgezahlt, so gilt Absatz 1 entsprechend mit der Maßgabe, daß an die Stelle der Rückzahlung die Nachzahlung des Schuldnachlasses tritt.

(3) Werden öffentliche Mittel, die vor dem 1. Januar 1960 als Darlehen bewilligt worden sind, auf Verlangen der darlehensverwaltenden Stelle mit 8 vom Hundert verzinst, so endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ sechs Monate nach dem Beginn der höheren Verzinsung. § 15 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.

(4) Wurden vor dem 1. Januar 1960 öffentliche Mittel lediglich als Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder als Zinszuschüsse bewilligt, so gilt die Wohnung abweichend von § 15 Abs. 2 als „öffentlich gefördert“ bis zum Ablauf des Förderungszeitraums (§ 15 Abs. 1 Satz 2). Die Vorschriften des § 15 Abs. 4 und des § 16 Abs. 7 gelten entsprechend.

(5) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 auch gelten, wenn seit der Bewilligung der öffentlichen Mittel 20 Jahre abgelaufen sind. Sie können die Ermächtigung nach Satz 1 durch

Rechtsverordnung auf andere Stellen übertragen.“

7. § 17 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 3 werden die Worte „des § 15 oder § 16“ ersetzt durch die Worte „der §§ 15, 16 oder 16a“.
- b) In Absatz 2 werden die Worte „§ 15 oder § 16“ ersetzt durch die Worte „den §§ 15, 16 oder 16a“.

8. § 18 a wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Datum „1. Januar 1963“ durch das Datum „1. Januar 1960“ und die Zahl „4“ durch die Zahl „8“ ersetzt.

- b) Der bisherige Absatz 2 wird durch folgende Absätze 2 bis 4 ersetzt:

„(2) Öffentliche Mittel, die nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1963 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, sind auf Verlangen der darlehensverwaltenden Stelle mit einem Zinssatz bis höchstens sechs vom Hundert jährlich zu verzinsen; Absatz 1 gilt im übrigen entsprechend.

(3) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Vorschriften der Absätze 1 und 2 auch für die Wohnungen gelten, bei denen die öffentlichen Baudarlehen zu einem späteren Zeitpunkt bewilligt worden sind, wenn deren Mieten erheblich niedriger als die durchschnittlichen Mieten derjenigen Wohnungen sind, die jeweils vor Erlass der Rechtsverordnung gefördert worden sind. Die Landesregierungen können die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Stellen übertragen.

(4) Die Landesregierungen stellen durch Rechtsverordnung sicher, daß die aus der höheren Verzinsung nach den Absätzen 1 bis 3 folgenden Durchschnittsmieten bestimmte Beträge, die für die öffentlich geförderten Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen und unter Berücksichtigung von Alter und Ausstattung der Wohnungen festgelegt werden, nicht übersteigen. Sie haben dabei die sich aus der höheren Verzinsung ergebende Mieterhöhung angemessen zu begrenzen. Einwendungen gegen die Auswirkungen der Zinserhöhung sind dabei nur innerhalb einer festzusetzenden Ausschlussfrist von höchstens sechs Monaten seit Zugang der Mitteilung über die Zinserhöhung zuzulassen. Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.“

- c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 5; die Worte „Absatz 2 Satz 2“ werden durch die Worte „Absatz 4“ und die Worte „nach Absatz 1 oder 2“ durch die Worte „nach Absatz 2 oder 3“ ersetzt.
- d) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 6 und erhält folgende Fassung:

„(6) Eine Zinserhöhung nach den Absätzen 1 bis 3 ist bei Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen sowie bei Eigentumswohnungen nur unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässig. Dabei ist die aus der höheren Verzinsung folgende Mehrbelastung angemessen zu begrenzen.“

- e) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 7. In Satz 1 wird die Zahl „4“ durch die Zahl „6“ ersetzt. In Satz 2 wird die Zahl „2“ durch die Zahl „3“ ersetzt. In Satz 3 werden die Worte „in der Fassung des Wohnungsbaueänderungsgesetzes 1968 vom 17. Juli 1968 (BGBl. I S. 821)“ gestrichen.

9. In § 18 c Abs. 1 werden jeweils die Worte „nach § 18 a Abs. 2“ durch die Worte „nach § 18 a Abs. 4“ ersetzt.

10. § 18 d Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Sind vor dem 1. Januar 1960 neben oder an Stelle eines öffentlichen Baudarlehens Zins- und Tilgungshilfen aus öffentlichen Mitteln für ein zur Deckung der Gesamtkosten aufgenommenes Darlehen bewilligt worden, so kann die Bewilligungsstelle die Zins- und Tilgungshilfe ganz oder teilweise einstellen. Erfolgte die Bewilligung nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1963, so kann die Bewilligungsstelle die Zins- und Tilgungshilfe so weit herabsetzen, daß der Darlehensschuldner für das Darlehen eine Verzinsung bis höchstens 6 vom Hundert jährlich auf den ursprünglichen Darlehensbetrag selbst zu erbringen hat. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit eine Einstellung oder Herabsetzung vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen ist. Die Vorschriften des § 18 a Abs. 3, 4 und 7 gelten entsprechend.“

11. In § 25 Abs. 1 wird nach der Zahl „8 b,“ die Zahl „8 c,“ eingefügt.

12. § 28 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 Buchstabe a werden nach der Zahl „16“ die Worte „oder § 16 a“ eingefügt und die Zahl „5“ durch die Zahl „8“ ersetzt.
- b) In Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b werden nach der Zahl „7“ die Worte „oder § 16 a“ eingefügt.

13. In § 34 wird folgender Absatz 8 angefügt:

„(8) § 16 a ist vom ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) an mit folgender Maßgabe anzuwenden:

- a) § 16 a Abs. 1 bis 3 ist bei einer Wohnung, bei der vor dem ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) die öffentlichen Mittel zurückgezahlt worden sind, der Schuldnachlaß nachgezahlt worden ist oder

die öffentlichen Darlehen mit 8 vom Hundert verzinst wurden und die bis zum ... (Vortag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) noch als öffentlich gefördert gilt, mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle des Zeitpunkts der Rückzahlung, der Nachzahlung oder der Höherverzinsung der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift tritt;

- b) § 16a Abs. 4 ist bei einer Wohnung, bei der der Förderungszeitraum vor dem ... (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) abgelaufen ist und die bis zum ... (Vortag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) noch als öffentlich gefördert gilt, mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle des Ablaufs des Förderungszeitraumes der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift tritt.“

Artikel 2

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1085) wird wie folgt geändert:

1. In § 44 Abs. 3 wird Satz 3 gestrichen.
2. In § 70 Abs. 6 werden nach der Zahl „16“ die Worte „oder § 16a“ eingefügt.
3. In § 72 Abs. 4 wird die Zahl „8b“ durch die Zahl „8c“ ersetzt.
4. § 87a wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 Satz 3 zweiter Halbsatz werden die Worte „§ 8b Abs. 2 Satz 1, 2 und 4“ durch die Worte „§ 8c Abs. 1 und 2 Satz 1 und 2“ ersetzt.
 - b) Folgender Absatz 5 wird angefügt:

„(5) Die Vorschriften der §§ 18a bis 18d sowie des § 18f des Wohnungsbindungsgesetzes finden auf Darlehen und Zuschüsse, die aus Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne des Absatzes 1 gewährt worden sind, sinngemäß Anwendung; weitergehende vertragliche Vereinbarungen bleiben unberührt.“
5. In § 109 erhält Absatz 2 folgende Fassung:

„(2) Bei anerkannten Familienheimen und eigen genutzten Eigentumswohnungen darf von der Anerkennung ab eine Erhöhung der Tilgung, abgesehen von der Erhöhung um den Betrag ersparter Zinsen, vor Ablauf der Zeit nicht gefordert werden, die für eine planmäßige Tilgung erststelliger Finanzierungsmittel bei einem Tilgungssatz von 1 vom Hundert üblich ist.“

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juli 1980

(Amtsblatt des Saarlandes S. 802) wird wie folgt geändert:

In § 26 Abs. 3 wird Satz 3 gestrichen.

Artikel 4

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-8, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 24 des Gesetzes vom 23. August 1976 (BGBl. I S. 2429), wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Überschrift werden folgende neue Absätze 1 bis 4 eingefügt:

„(1) Das Wohnungsunternehmen hat seine Wohnungen mit Vorrang an solche Wohnungssuchende zu vermieten, die ihm vor Gebrauchsüberlassung eine Wohnberechtigungsbcheinigung nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes übergeben.

(2) Ist das Wohnungsunternehmen eine Genossenschaft oder ein Verein, so findet Absatz 1 mit der Maßgabe Anwendung, daß Wohnungen an wohnungssuchende Mitglieder vermietet werden dürfen, deren Gesamteinkommen die sich aus § 25 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebende Einkommensgrenze nicht um mehr als 40 vom Hundert übersteigt; das Mitglied hat dies durch eine Bescheinigung der nach § 5 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes zuständigen Stelle nachzuweisen. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Vermietung an einen Wohnungssuchenden erfolgt, der am ... (Vortag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) bereits Mitglied der Genossenschaft oder des Vereins war.

(3) Besteht für eine Stelle, die zum Bau der Wohnung einen Finanzierungsbeitrag geleistet hat, ein Besetzungsrecht zugunsten eines bestimmten Personenkreises, so bedarf es der Vorlage der in den Absätzen 1 und 2 genannten Bescheinigungen nicht. Das Besetzungsrecht soll jedoch unter Berücksichtigung der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Vorränge ausgeübt werden.

(4) Weitergehende Bestimmungen für Wohnungen, die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden, bleiben unberührt.“

- b) Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 5; Satz 1 Halbsatz 1 erhält folgende Fassung:

„Im übrigen darf das Wohnungsunternehmen die Überlassung der Wohnungen, insbesondere ihre Veräußerung, nicht auf bestimmte Personen oder eine bestimmte Zahl von Personen beschränken;“

c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 6. Die Worte „des Abs. 1“ werden jeweils durch die Worte „des Absatzes 5“ ersetzt.

2. § 7 Abs. 2 wird um folgende Sätze ergänzt:

„Eine Miete gilt als angemessen, wenn sie die üblichen Entgelte im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nicht übersteigt. Die Vorschriften über preisgebundenen Wohnraum bleiben unberührt.“

3. Nach § 33 wird folgender § 34 angefügt:

„§ 34

§ 5 Abs. 1 gilt im Saarland mit der Maßgabe, daß an die Stelle der Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes die Mieteranerkennung der zuständigen obersten Landesbehörde tritt; diese erteilt auch die Bescheinigung nach § 5 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz.“

Artikel 5

Änderung der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Die Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1969 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 18. April 1975 (BGBl. I S. 967) wird wie folgt geändert:

In § 13 werden die Absätze 1, 2 und 4 gestrichen. Absatz 3 wird einziger Absatz. Die Absatzbezeichnung „(3)“ wird gestrichen.

Artikel 6

Änderung der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Saarland

Die Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Saarland in der

Fassung der Bekanntmachung vom 17. Februar 1970 (Amtsblatt des Saarlandes S. 126) wird wie folgt geändert:

In § 13 werden die Absätze 1, 2 und 4 gestrichen. Absatz 3 wird einziger Absatz. Die Absatzbezeichnung „(3)“ wird gestrichen.

Artikel 7

Schlußvorschriften

§ 1

Neubekanntmachung des Wohnungsbindungsgesetzes

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann das Wohnungsbindungsgesetz in der sich nach Artikel 1 dieses Gesetzes ergebenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

§ 2

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 3

Saar-Klausel

Artikel 1, 2 und 5 gelten nicht im Saarland.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Bonn, den 22. Mai 1981

Dr. Jahn (Münster)
Dr. Blüm
Kiep
Dr. Möller
Dr. Schneider
Dr. Jenninger
Müller (Remscheid)
Hauser (Krefeld)
Dr. Waffenschmidt
Dörflinger
Günther

Dr.-Ing. Kansy
Link
Magin
Niegel
Frau Pack
Frau Roitzsch
Ruf
Sauter (Epfendorf)
Zierer
Clemens
Erhard (Bad Schwalbach)

Dr. Faltlhauser
Herkenrath
Kolb
Linsmeier
Dr. Pinger
Rühe
Sick
Repnik
Dr. Kohl, Dr. Zimmermann
und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Inhalt

Der Sozialwohnungsbestand in der Bundesrepublik Deutschland ist gekennzeichnet durch ein festes System von Preis- und Belegungsbindungen, die nach dem Wohnungsbindungsgesetz mindestens für die Dauer der sehr langfristig angelegten öffentlichen Förderung gelten. Diese Bindungen haben vor allem in den älteren Sozialwohnungen in erheblichem Maße zu Fehlsubventionierungen und innerhalb des Sozialmietwohnungsbestandes zu beträchtlichen Mietverzerrungen geführt. Gleiche Wohnungen mit gleichem Wohnwert haben unterschiedliche Mieten.

Weit über 50 v. H. aller Haushalte haben ein Anrecht auf eine Sozialwohnung. Aber nur ein Drittel dieser wohnberechtigten Haushalte ist im Besitz einer Sozialwohnung. Die restlichen zwei Drittel gehen leer aus. Ein Drittel der Sozialwohnungen ist fehlbelegt; vielfach zahlen die Ärmere die höheren Mieten. Am billigsten wohnt, wer am längsten wohnt. Gefördert wird vielfach nur der Besitzstand. Die jungen und die kinderreichen Familien bleiben viel zu oft draußen vor der Tür. Diese relativ willkürliche Begünstigung ist verteilungspolitisch nicht mehr vertretbar. Die Verwirklichung des Sozialstaatsprinzips ist in Frage gestellt. Auch die Tatsache, daß über Jahrzehnte hin öffentliche Mittel gebunden werden, ohne daß vielfach eine echte soziale Notwendigkeit besteht, muß angesichts der Lage am Wohnungsmarkt und der Baupreisentwicklung der letzten Jahre als sozialpolitisch unbefriedigend empfunden werden.

Der vorliegende Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, die starren gesetzlichen Bindungen allmählich abzubauen und durch marktwirtschaftliche Elemente zu ersetzen. Wenn die Mieten allmählich an den Markt herangeführt werden, lösen sich Fehlbelegungen, Unterbelegungen und Mietverzerrungen von selbst. Darüber hinaus wird die nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung unter den im sozialen Wohnungsbau Wohnberechtigten beseitigt, d. h. das Gerechtigkeitsprinzip — unabhängig vom Besitzstand — verwirklicht.

Das Konzept enthält folgende drei Schwerpunkte:

1. Wegfall der Bindungen bei den bis 1959 geförderten Wohnungen

Werden die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig zurückgezahlt, so bleibt nach derzeitiger Rechtslage die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ grundsätzlich noch für weitere acht Jahre bestehen (Ausnahmen: § 16 Abs. 2 und 3 WoBindG).

Der Gesetzentwurf sieht demgegenüber im neuen § 16 a WoBindG für die bis einschließlich 1959 geförderten Sozialwohnungen den sofortigen Wegfall der gesetzlichen Bindungen vor. Voraussetzung ist allerdings auch hier die vorherige Rückzahlung des öffentlichen Darlehens oder eine Anhebung des Zinssatzes auf 8 v. H.

Durch den sofortigen Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ erhalten die Eigentümer der betroffenen älteren Sozialmietwohnungen die Möglichkeit, von der Kostenmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 2 des Miethöhegesetzes) überzugehen. Die starre — an den ursprünglichen Bau- und Finanzierungskosten orientierte — Kostenmietkalkulation hatte bei diesen älteren Wohnungen bisher zur Folge, daß aufgrund des wesentlich niedrigeren Kostenniveaus der 50er Jahre die Mieten gegenüber den neueren Förderungsjahrgängen sehr niedrig ausfielen. So werden laut Wohnungsstichprobe 1978 bei den bis 1960 geförderten Sozialmietwohnungen größtenteils Mieten im Bereich zwischen 3 DM und 4,50 DM erhoben, während die Inhaber von vergleichbaren Wohnungen der Jahrgänge nach 1971 heute bereits Beträge bis zu 7 DM entrichten müssen. Diese Mietdifferenzen lassen sich auch bei Berücksichtigung der Wohnwertunterschiede nicht rechtfertigen.

Der Übergang auf die Vergleichsmiete, die bei diesen älteren Wohnungen im allgemeinen verhältnismäßig niedrig ist, wird in den weitaus meisten Fällen nur zu maßvollen und zumutbaren Mietsteigerungen führen. In ländlichen Gebieten liegen die Sozialmieten ohnehin nur geringfügig unter dem entsprechenden Vergleichsmietenniveau. Lediglich in großstädtischen Ballungsräumen kann es zu spürbaren Mietsteigerungen von mehr als 1 DM je Quadratmeter Wohnfläche kommen. Diese Mehrbelastungen, die auch bei jetziger Rechtslage nach Ablauf der Nachwirkungsfrist auftreten können, sind jedoch angesichts der über 20 Jahre hin erfolgten Mietverbilligung und der damals verhältnismäßig niedrigen Förderung auch für die noch wohnberechtigten Haushalte vertretbar und zumutbar. Zudem werden Härten über das Wohngeld ausgeglichen.

Inwieweit gegebenenfalls regionalen Besonderheiten stärker Rechnung zu tragen ist, muß im Gesetzgebungsverfahren abschließend geklärt werden.

Die Neuregelung des § 16 a mit dem „Angebot“ der sofortigen Bindungsfreigabe wird einen wesentlichen Teil der bis 1959 bewilligten und noch nicht getilgten Mittel (ca. 9,5 Mrd. DM) mobilisieren und so zusätzliche Investitionen in den Sozialwohnungsneubau ermöglichen.

2. Schrittweiser Abbau der Zinsverbilligung

Entsprechend seiner Zielsetzung, die Sozialmieten allmählich an das Vergleichsmietenniveau heranzu-

führen, läßt der Gesetzentwurf (§ 18 a WoBindG) für die ältesten Förderungsjahrgänge bis einschließlich 1959 nun auch Zinsanhebungen bis 8 v. H. zu. Die Darlehen der Jahrgänge 1960 bis 1962 können grundsätzlich bis 6 v. H. verzinst werden. Die Landesregierungen können weitere Jahrgänge einbeziehen und müssen sicherstellen, daß die aus der Höherverzinsung folgende Miete bestimmte Höchstbeträge nicht übersteigt.

a) Auswirkungen auf den Mietwohnungsbereich

Nachdem die Darlehen der Jahrgänge bis 1962 heute bereits mit 4 v. H. verzinst werden und die damaligen Fördersätze nur bei durchschnittlich 7 000 DM je Wohneinheit lagen, würde eine Zinsanhebung auf 8 v. H. bei den Jahrgängen bis 1959 nur zu Mietsprüngen von durchschnittlich 0,30 DM bis 0,50 DM je Quadratmeter monatlich führen. Ebenso dürfte eine Zinsanhebung von 4 v. H. auf 6 v. H. für die Jahrgänge 1960 bis 1962 kaum nennenswerte Mietsteigerungen nach sich ziehen. Unzumutbare Mehrbelastungen in Einzelfällen werden durch die Mietobergrenze des § 18 a Abs. 4 WoBindG aufgefangen.

Die Zinsanhebung greift lediglich für die Zukunft in die Vertragsposition des Darlehensnehmers ein und läßt die bisher gewährte Zinsverbilligung unberührt. Die Neuregelung verstößt daher nicht gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot, zumal das Gesetz schon bisher keine Zinsgarantie enthielt. Die Zinsanhebung ist erforderlich und geeignet, die durch die Baupreisentwicklung verursachten erheblichen Mietverzerrungen innerhalb des Sozialwohnungsbestandes wenigstens teilweise zu beseitigen; hinzu kommt, daß die Neuregelung sicherstellt, daß die Zinsanhebung nicht zu überhöhten Mieten führt.

b) Höherverzinsung auch im Eigentumsbereich

Eine Zinsanhebung bis auf maximal 8 v. H. entsprechend der Neufassung des § 18 a WoBindG soll generell auch bei den älteren Familienheimen und Eigentumswohnungen zulässig sein. Damit hebt das Gesetz das gesetzliche Zinserhöhungsverbot (§ 44 Abs. 5 II. WoBauG i. d. F. vom 1. September 1965) auf, wie es bisher für die vor dem 1. August 1968 geförderten Wohnungen galt. Ein Festhalten an diesem Verbot erscheint angesichts der Einkommens- und Baupreisentwicklung sowie der erheblichen Mehrbelastungen, die die Bauherren der jüngeren Förderungsjahrgänge heute auf sich nehmen müssen, nicht mehr gerechtfertigt. Die Baukostenentwicklung hat auch zu einer wesentlichen finanziellen Mehrbelastung der öffentlichen Hand bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus geführt. Es besteht daher ein überwiegendes öffentliches Interesse daran, die im geförderten Wohnungsbestand enthaltenen Subventionen zumindest teilweise wieder für die Neubauförderung zu mobilisieren.

Ebenso wie bei den Mietwohnungen wird aufgrund der seinerzeit niedrigen Fördersätze eine Zinsanhebung nur zu relativ geringfügigen und damit zumutbaren Mehrbelastungen führen. Schließlich wirkt sich auch hier die Neuregelung nur für die Zukunft

auf die Vertragsposition des Darlehensnehmers aus. Sie begegnet daher aus den gleichen Gründen, wie sie bereits für den Mietwohnungsbereich genannt wurden, keinen verfassungsrechtlichen Bedenken.

3. Die gemeinnützigkeitsrechtliche Mietpreisbindung wird aufgehoben. Der gemeinnützige Wohnungsbestand bleibt der Versorgung der berechtigten Haushalte vorbehalten.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dürfen nach bisheriger Rechtslage auch in den Wohnungen, die nicht bzw. nicht mehr als öffentlich gefördert gelten, nur die Kostenmiete erheben. Diese gemeinnützigkeitsrechtliche Preisbindung hat auch hier zu Mietverzerrungen zwischen den Altbauwohnungen und dem weitgehend öffentlich geförderten Neubaubestand geführt. Betroffen hiervon sind ca. 900 000 Wohnungen, von denen ein Großteil bereits vor 1948 errichtet wurde. Unbefriedigend ist, daß gerade diese preisgünstigen Altbauwohnungen keiner Belegungsbindung unterliegen.

Die Aufhebung des gemeinnützigkeitsrechtlichen Kostenmietenprinzips wird die Unternehmen veranlassen, in stärkerem Maße als bisher die öffentlichen Mittel vor allem der älteren Jahrgänge vorzeitig zurückzuzahlen. Dies kommt der Zielsetzung des Gesetzentwurfs entgegen, insbesondere die Jahrgänge vor 1960 kurzfristig aus den Bindungen zu entlassen.

Als Ausgleich für die Aufhebung der Preisbindung soll der gemeinnützige Wohnungsbestand insgesamt der Versorgung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte vorbehalten bleiben. Dies rechtfertigt die Beibehaltung des aus der Gemeinnützigkeit resultierenden Steuerprivilegs. Damit ist auch sichergestellt, daß die vor 1960 gebauten Sozialwohnungen trotz vorzeitigen Wegfalls der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zum weitaus überwiegenden Teil weiterhin einer Belegungsbindung unterliegen, denn ca. zwei Drittel des Sozialwohnungsbestands gehören gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Somit wird es nicht zu einem „Ausverkauf“ der älteren Sozialwohnungen kommen. Im Gegenteil: Der Vorbehalt, daß auch die ca. 900 000 „freien“ Altbauwohnungen der gemeinnützigen Unternehmen in Zukunft vorrangig mit sozialwohnungsberechtigten Haushalten zu belegen sind, gewährleistet, daß sich die Wohnungsversorgung für diesen Personenkreis insbesondere in den Ballungsgebieten allmählich verbessern wird.

Die Aufhebung der Preisbindung wird zu maßvollen Mietsteigerungen führen, die allenfalls in großstädtischen Verdichtungsräumen mehr als 1 DM je Quadratmeter betragen werden. Vielfach liegen die Wohnungen infolge von zwischenzeitlichen Modernisierungen bereits nahe am Vergleichsmietenniveau; dies gilt vor allem für ländliche Gebiete. Soziale Härten können auch hier über das Wohngeld aufgefangen werden.

Der Übergang auf die Vergleichsmiete setzt die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen schließlich in die Lage, verstärkt Mittel für den Neubau von Wohnungen einzusetzen. Die gemeinnützigkeitsrechtli-

che Vermögensbindung (§ 9 WGG) sowie das Bautätigkeitsgebot (§ 6 WGG) stellen sicher, daß diese Mehreinnahmen in den Wohnungsbau zurückfließen.

II. Einnahmen, Kosten, Verwaltungsaufwand

Die Anhebung der Mieten durch Wegfall der Bindung bzw. durch Zinsanhebung wird in den älteren Sozialwohnungen sowie im gemeinnützigen Wohnungsbestand zu einer Erhöhung der Wohngeldzahlungen führen; außerdem wird der Anteil der wohngeldberechtigten Haushalte zunehmen. Der hieraus folgende Mehraufwand dürfte jedoch insgesamt 150 Millionen DM jährlich nicht übersteigen (Gesamtvolumen Wohngeld derzeit: ca 2,2 Mrd. DM).

Die Zunahme der Wohngeldempfänger um ca. 7 v. H. wird zu einem gewissen Verwaltungsmehraufwand bei den Wohngeldstellen führen; dieser wird sich jedoch in Anbetracht der EDV-mäßigen Abwicklung des Wohngeldverfahrens in vertretbaren Grenzen halten.

Diesem Mehraufwand stehen die einmaligen Einnahmen aus vorzeitigen Rückzahlungen sowie die jährlich neu anfallenden Einnahmen aus der Zinsanhebung gegenüber. In welchem Verhältnis diese beiden Einnahmeposten zueinander stehen, hängt vom Rückzahlungsverhalten der Darlehensschuldner ab. Geht man davon aus, daß kurz- bis mittelfristig ein Drittel der Restmittel aus den Jahrgängen vor 1960 (ca. 9,5 Mrd. DM) zurückgezahlt werden, so bedeutet dies einmalige Einnahmen von ca. 3,2 Mrd. DM und jährliche Zinsmehreinnahmen von ca. 250 Millionen DM. Jedenfalls werden die Einnahmen den vermehrten Wohngeldaufwand erheblich übersteigen. Hinzu kommen noch die erhöhten und größtenteils in den Wohnungsbau zurückfließenden Mehreinnahmen der gemeinnützigen Unternehmen.

III. Alternativen

Der in der wohnungspolitischen Diskussion befindliche Vorschlag zur Einführung einer Ausgleichsabgabe für Fehlbeleger ist nicht geeignet, die genannten Fehlentwicklungen zu korrigieren. Eine derartige Abgabenregelung verursacht einen zu hohen Verwaltungsaufwand und wäre ein Schritt in Richtung wohnungspolitischen Dirigismus. Sie würde insbesondere die Mietenverzerrung unberührt lassen und damit die in ihrer Höhe relativ willkürliche Begünstigung einer begrenzten Zahl von Haushalten beibehalten, die in der Vergangenheit einmal das Glück hatten, an eine Sozialwohnung zu gelangen. Die vielen Familien, die insbesondere in den Ballungsgebieten trotz Wohnberechtigung keine Aussicht auf eine Sozialwohnung haben, läßt sie dabei außer Betracht.

Im Gegensatz zur Fehlbelegerabgabe greift die hier vorgeschlagene Konzeption kurzfristig und ermöglicht die schrittweise Einführung marktwirtschaftlicher Elemente auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Artikel 1

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Zu Nummer 1 (§ 8 WoBindG) und Nummer 2 (§ 8 b WoBindG)

Hierbei handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der neuen Vorschrift des § 8 c.

Zu Nummer 3 (§ 8 c WoBindG)

Die rechtliche Möglichkeit, Gebäude oder Wirtschaftseinheiten nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen, ist erst durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 geschaffen worden. Die Regelung im bisherigen § 8 b Abs. 2 hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Nach geltendem Recht müssen die Gebäude und Wirtschaftseinheiten, die zusammengefaßt werden sollen, „in örtlichem Zusammenhang“ stehen. Diese Voraussetzung hat in der Praxis zu Auslegungsschwierigkeiten geführt. Aus diesem Grunde, vor allem aber um eine breitere Ausgangsbasis zu schaffen, soll es zulässig sein, Gebäude und Wirtschaftseinheiten zusammenzufassen, die sich in derselben Gemeinde befinden. In dicht besiedelten Gebieten soll eine Zusammenfassung auch über die Gemeindegrenzen hinaus zulässig werden.

Die Zusammenfassung von Gebäuden und Wirtschaftseinheiten stellt einen entscheidenden Beitrag zum Abbau der Mietenverzerrung dar. Ihre Bedeutung soll dadurch zum Ausdruck gebracht werden, daß für ihre Rechtsgrundlage eine eigene Vorschrift geschaffen wird.

Zu Nummer 4 (§ 15 WoBindG)

Hierbei handelt es sich um Folgeänderungen aus der neu in das Wohnungsbindungsgesetz eingefügten Bestimmung des § 16 a.

Zu Nummer 5 (§ 16 WoBindG)

Die Einfügung in § 16 Abs. 1 ergibt sich aus der neuen Vorschrift des § 16 a.

Die Ergänzung in § 16 Abs. 2 bedeutet lediglich eine Klarstellung und grenzt die „Bagatellklausel“ von der Neuregelung des § 16 a ab.

Zu Nummer 6 (§ 16 a WoBindG)

Bei § 16 a handelt es sich um eine der grundlegenden Neuerungen des Gesetzentwurfs, auf deren wesentlichen Inhalt im Allgemeinen Teil der Begründung bereits eingegangen wurde. Die neue Vorschrift enthält eine Sonderregelung bezüglich der vor 1960 bewilligten öffentlichen Darlehen für die Fälle der vorzeitigen freiwilligen Rückzahlung, der Ablösung sowie einer nach § 18 a (vgl. Nummer 8) nun zulässigen Zinsanhebung auf 8 v. H.

Absatz 1 läßt abweichend von § 16 Abs. 1 und dem dort festgelegten Grundsatz der achtjährigen Nachwirkungsfrist die Eigenschaft „öffentlich gefördert“

bei den betroffenen Jahrgängen nun generell mit der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Darlehen entfallen. Im übrigen bleibt es, wie Absatz 1 Satz 2 klarstellt, bei den schon bisher gültigen Voraussetzungen.

Absatz 2 übernimmt den Grundsatz des § 16 Abs. 5, wonach eine Ablösung der öffentlichen Darlehen unter Inanspruchnahme eines Schuldnachlasses lediglich die Nachwirkungsfrist in Gang setzt. Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt erst dann, wenn auch der Ablösungsbonus freiwillig nachgezahlt wird.

Auch bei einer Zinsanhebung auf 8 v. H. soll nach Absatz 3 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach einer kurzen Übergangsfrist wegfallen. In diesem Punkt geht der Gesetzentwurf daher über die bisher in § 16 abschließend geregelten Voraussetzungen eines vorzeitigen Wegfalls der Bindungen hinaus. Der Regelung in § 16 a Abs. 3 liegt der Gedanke zugrunde, daß bei einer Anhebung des Zinssatzes nach § 18 a Abs. 1 auf eine Höhe, die nah an das Kapitalmarktniveau heranreicht, die Subvention bereits so weit abgebaut ist, daß es nicht mehr gerechtfertigt erscheint, die Bindung noch weiter beizubehalten. Dies hat außerdem den Vorzug, daß die vorzeitige Bindungsfreigabe nicht mehr allein vom Rückzahlungsverhalten des Darlehensnehmers abhängig ist. Allerdings muß sich die Zinsanhebung auf 8 v. H. im Rahmen des § 18 a WoBindG bewegen und darf daher zu keiner Überschreitung der in § 18 a Abs. 4 genannten Höchstbeträge führen. Ob dies der Fall ist, kann die darlehensverwaltende Stelle oft nicht im vorhinein feststellen. Die Bindungsfreigabe soll daher erst nach einer Übergangsfrist von sechs Monaten erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraums wird — bedingt auch durch die Ausschußfrist im neuen § 18 a Abs. 4 Satz 3 — endgültig feststehen, wie sich die Höherverzinsung auf die Miete auswirkt. Die Sechs-Monats-Frist trägt außerdem dazu bei, daß in den Fällen, in welchen die ortsübliche Vergleichsmiete noch über der aus der Höherverzinsung folgenden Durchschnittsmiete liegt, der Mietanstieg in Stufen erfolgt.

Absatz 4 enthält eine Sonderregelung für die ausschließlich mit öffentlichen Zuschüssen geförderten Wohnungen der ältesten Jahrgänge. Abweichend von der dreijährigen Nachwirkungsfrist des § 15 Abs. 2 WoBindG endet hier die Bindung bereits mit dem Ende des Förderungszeitraums (§ 15 Abs. 1 Satz 2 WoBindG).

Der Gesetzentwurf zielt auf eine schrittweise Liberalisierung des Sozialwohnungsbestandes ab. Dieser Zielsetzung entspricht es, wenn in Absatz 5 den Landesregierungen die Möglichkeit eingeräumt wird, die Regelungen des § 16 a Abs. 1 bis 4 auch auf spätere Jahrgänge zu erstrecken, sofern seit der Bewilligung 20 Jahre vergangen sind. Auf diese Weise können die Länder zusätzliche Anreize für eine Mobilisierung der öffentlichen Mittel schaffen und allmählich weitere Wohnungen vorzeitig aus den Bindungen entlassen.

Zu Nummer 7 (§ 17 WoBindG)

Nummer 7 enthält Folgeänderungen zu § 16 a WoBindG.

Zu Nummer 8 (§ 18 a WoBindG)

Einen weiteren Schwerpunkt des Gesetzentwurfs bildet die Erhöhung der Zinssätze für öffentliche Darlehen. Bereits in den vorangegangenen Wohnungsbauänderungsgesetzen wurde schrittweise der Spielraum für Zinsanhebungen bei den älteren Jahrgängen erweitert. Der Gesetzentwurf schreibt diese Entwicklung fort. Er beschränkt dabei die Höherverzinsung bis 8 v. H. auf die Jahrgänge vor 1960 (§ 18 a Abs. 1). Für diesen Zeitraum hat bereits das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 erstmals eine 4%ige Zinsanhebung zugelassen, so daß heute — nach weiteren ca. 13 Jahren — eine Erhöhung auf einen kapitalmarktorientierten Satz angebracht erscheint. Zudem führt — wie bereits ausgeführt — die Zinsanhebung aufgrund der damals noch niedrigen Fördersatzes nur zu geringen Mehrbelastungen. Der Zinssatz von 8 v. H. stellt außerdem nur einen Höchstbetrag dar, der von der darlehensverwaltenden Stelle nicht voll ausgeschöpft werden muß (vgl. auch § 18 b Abs. 1 WoBindG).

Die Zinsanhebung auf 8 v. H. wird, verbunden mit dem „Angebot“ der sofortigen Bindungsfreigabe (§ 16 a Abs. 1), zu einer verstärkten Mobilisierung der öffentlichen Mittel beitragen. Unabhängig hiervon führt eine 8%ige Verzinsung nach Maßgabe des § 16 a Abs. 3 zum Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Dies entspricht der Zielsetzung, die ältesten Jahrgänge kurzfristig aus den Bindungen zu entlassen.

Abgesehen von dem Fall, daß eine Höherverzinsung vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen wurde, geht § 18 a den Vereinbarungen im Darlehensvertrag vor. Somit kann auch in den Fällen, in denen ohne eine derartige Ausschußklausel ein niedrigerer Zinssatz als 8 v. H. vereinbart wurde, der nach § 18 a zulässige Rahmen voll ausgeschöpft werden.

Die in den Jahren 1960 bis 1962 bewilligten Darlehen konnten seit dem Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 grundsätzlich mit 4 v. H. verzinst werden. Für sie läßt der Absatz 2 nun eine Anhebung um weitere 2 v. H. zu.

Die Verordnungsermächtigung in Absatz 3 erweitert die Möglichkeit der Höherverzinsung auch auf solche Wohnungen, die später gefördert wurden, deren Mieten jedoch — gegebenenfalls nach Ausschöpfung des gesetzlich bereits zulässigen Zinsrahmens (Jahrgänge vor 1963) — erheblich unter dem durchschnittlichen Mietniveau der zuletzt geförderten Sozialwohnungen liegen. Diese Neubaujahrgänge weisen vielfach — insbesondere aufgrund der degressiven Förderung — wesentlich höhere Sozialmieten auf. Hier kann Absatz 3 dazu beitragen, ungerechtfertigte Mietdifferenzen zwischen älteren und neueren Jahrgängen zu beseitigen.

Absatz 4 entspricht dem bisherigen § 18 a Abs. 2 Satz 2 mit dem Unterschied, daß nun bei sämtlichen betroffenen Jahrgängen die Höherverzinsung bestimmte Höchstbeträge nicht überschreiten darf.

Die sechsmonatige Ausschußfrist soll Unsicherheiten über die Wirksamkeit der Zinserhöhung rechtzeitig beseitigen; dies ist von Bedeutung wegen des

vorzeitigen Wegfalls der Bindungen bei 8%iger Verzinsung (§ 16 a Abs. 3).

Der neue Absatz 6 läßt eine Höherverzinsung auch im Eigentumsbereich zu, wobei auch hier vertragliche Regelungen nur insoweit vorgehen, als eine Höherverzinsung ausdrücklich ausgeschlossen wurde. Allerdings gilt weiterhin die Einschränkung des § 44 Abs. 3 II. WoBauG in der geänderten Fassung (vgl. Artikel 2 Nr. 1), wonach eine Zinsanhebung frühestens zehn Jahre nach der Bezugsfertigkeit zulässig ist. Um unzumutbare Härten auszuschließen, gilt auch hier der Grundsatz der „Angemessenheit“ (Absatz 6 Satz 2).

Die Streichung im bisherigen Absatz 5 (neuer Absatz 7) folgt aus der Neufassung des § 44 Abs. 3 II. WoBauG.

Zu Nummer 9 (§ 18 c WoBindG)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu § 18 a.

Zu Nummer 10 (§ 18 d WoBindG)

Diese Regelung erweitert entsprechend der Zinsanhebung für öffentliche Baudarlehen (§ 18 a) die Möglichkeiten zum schrittweisen Subventionsabbau auch bei den Wohnungen, die mit Zins und Tilgungshilfen gefördert wurden.

Zu Nummer 11 (§ 25 WoBindG)

Diese Änderung folgt aus der Neuregelung des § 8 c.

Zu Nummer 12 (§ 28 WoBindG)

Die Ausweitung des Zinserhöhungsrahmens auf 8 v. H. bei den öffentlichen Darlehen macht auch eine entsprechende Anhebung des Umfinanzierungszinssatzes von 5 v. H. auf 8 v. H. in § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a erforderlich. Außerdem wird hierdurch ein zusätzlicher Anreiz zur vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel gegeben.

Zu Nummer 13 (§ 34 WoBindG)

Durch die Übergangsregelung fallen auch diejenigen Wohnungen der Förderungsjahrgänge vor 1960 unter die sofortige Bindungsfreigabe, für die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes die Mittel bereits zurückgezahlt bzw. die Darlehen mit 8 v. H. verzinst wurden und bei denen die Nachwirkungsfristen der §§ 15 und 16 WoBindG noch laufen.

Artikel 2

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Zu Nummer 1 (§ 44 II. WoBauG)

Für die vor dem 1. August 1968 geförderten Familienheime und Eigentumswohnungen galt bisher das Zinserhöhungsverbot des § 44 Abs. 5 in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1965. Durch die Streichung des Satzes 3 in § 44 Abs. 3 werden auch diese Jahrgänge in die Höherverzinsung nach § 18 a WoBindG einbezogen. Zur Zulässigkeit

einer solchen Regelung wird auf den Allgemeinen Teil der Begründung [I. 2. b)] verwiesen.

Zu Nummer 2 (§ 70 II. WoBauG) und Nummer 3 (§ 72 II. WoBauG)

Hier handelt es sich um Folgeänderungen aus § 8 c bzw. § 16 a WoBindG.

Zu Nummer 4 (§ 87 a II. WoBauG)

Bei den allein mit Wohnungsfürsorgemitteln zugunsten von Angehörigen des öffentlichen Dienstes geförderten Wohnungen handelt es sich zwar nicht um „öffentlich geförderte Wohnungen“ im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes. Dennoch sind sie aufgrund der langfristigen staatlichen Subventionen und vor allem der Bindung an die Kostenmiete (§ 87 a Abs. 1 II. WoBauG) den Sozialwohnungen vergleichbar. Hinzu kommt noch, daß, sofern nicht gleichzeitig „öffentliche Mittel“ (§ 6 II. WoBauG) bewilligt wurden, die Wohnberechtigung hier an keine Einkommensgrenze gebunden ist.

Dies rechtfertigt es, die Wohnungsfürsorgewohnungen in die Neuregelung der §§ 18 a ff. WoBindG in der Weise einzubeziehen, daß Zinserhöhungen, sofern sie nicht vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen sind, jedenfalls im gleichen Ausmaß wie bei vergleichbaren Sozialwohnungen zugelassen werden. Entsprechendes gilt für den Abbau bzw. den völligen Wegfall von Zuschüssen aus Wohnungsfürsorgemitteln. Vertragliche Vereinbarungen, die Zinsanhebungen bzw. die Herabsetzung von Zuschüssen über die in § 18 a ff. WoBindG bestimmten Sätze hinaus erlauben, bleiben hiervon unberührt.

Diese Neuregelung wird dazu führen, daß auch in diesem Bereich zusätzliche Mittel für die Wohnraumversorgung des begünstigten Personenkreises mobilisiert werden.

Zu Nummer 5 (§ 109 II. WoBauG)

Die Änderung des § 109 Abs. 2 ist erforderlich, um auch für die vor dem 1. Januar 1957 geförderten Familienheime und Eigentumswohnungen eine Zinsanhebung nach § 18 a Abs. 6 WoBindG zuzulassen. Bisher sah § 109 Abs. 2 für diese Wohnungen, die noch im zeitlichen Geltungsbereich des Ersten Wohnungsbaugesetzes errichtet wurden, ein Zinserhöhungsverbot vor. Der entsprechende Passus wird nun gestrichen. Bezüglich der Auswirkungen und der rechtlichen Zulässigkeit dieser Änderung wird auf die Ausführungen im Allgemeinen Teil [I. 2. b)] und die Begründung zum neuen § 18 a Abs. 6 WoBindG verwiesen.

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

§ 26 WoBauG Saar entspricht der Vorschrift des § 44 II. WoBauG. Infolgedessen muß dort eine dem Artikel 2 Nr. 1 entsprechende Regelung getroffen werden.

Artikel 4

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**Zu Nummer 1 (§ 5 WGG)**

Nach bisheriger Rechtslage ist der gemeinnützige Wohnungsbestand zwar einer Preisbindung unterworfen, ein Vorbehalt für die Wohnungsversorgung von Haushalten mit niedrigerem Einkommen besteht jedoch nicht. Lediglich die öffentlich geförderten Wohnungen fallen unter die Belegungsbindung des Wohnungsbindungsgesetzes.

Mit der Abkehr vom Kostenmietenprinzip und der Zulassung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ (vgl. Nummer 2) stellt sich die Frage nach der weiteren Rechtfertigung des Steuerprivilegs zugunsten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Die steuerliche Besserstellung gegenüber den „freien“ Wohnungsunternehmen erfordert und rechtfertigt es, den gemeinnützigen Wohnungsbestand bei Wegfall des Kostenmietenprinzips nun in stärkerem Maße für die Versorgung bedürftiger Haushalte heranzuziehen. Dies entspricht auch dem historischen Auftrag der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Kleinwohnungen für die breiten Schichten der Bevölkerung und hierbei insbesondere für Minderbemittelte zu erstellen.

Absatz 1 verpflichtet die Unternehmen daher, in Zukunft ihre Wohnungen mit Vorrang an solche Wohnungsuchende zu vermieten, die eine gültige Wohnberechtigungsbcheinigung für eine entsprechende Sozialwohnung vorweisen können. Der Gesetzentwurf beschränkt sich bewußt auf die Festlegung des Grundsatzes in Absatz 1 und verzichtet im übrigen auf Detailregelungen, wie sie das Wohnungsbindungsgesetz enthält. Dabei wird unterstellt, daß die Unternehmen, die zu einem wesentlichen Teil von Gemeinden, Kirchen und Gewerkschaften getragen werden, ihre Wohnungen eigenverantwortlich unter besonderer Berücksichtigung der jeweiligen Lage am Wohnungsmarkt — gegebenenfalls in Abstimmung mit dem zuständigen Wohnungsamt — für die Versorgung der berechtigten Haushalte bereithalten.

Die Einhaltung der gesetzlichen Belegungsbindung überwacht der zuständige Prüfungsverband bzw. die Anerkennungsbehörde (§§ 23, 26 WGG). Als einzige Sanktion bei Gesetzesverstößen sieht das heutige Recht die Entziehung der Gemeinnützigkeit (§ 19 WGG) vor. Damit etwa bei Verstößen gegen den neuen gesetzlichen Belegungsvorbehalt nicht sofort zu diesem schärfsten Mittel gegriffen werden muß, sollte im Anschluß an die hier vorgeschlagene Neuregelung die Einführung eines Bußgeldkatalogs geprüft werden. Der Gesetzentwurf klammert diese Frage aus, da sie über seine eigentliche Zielsetzung hinausgeht.

Absatz 2 enthält eine Sonderregelung für Wohnungsbaugenossenschaften und Vereine. Sie sind als Personennunternehmen und Selbsthilfeeinrichtungen in erster Linie verpflichtet, die Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen. Die Beschränkung allein auf die Einkommensgrenze des

§ 25 II. WoBauG hätte unter Umständen erhebliche Konsequenzen für die Mitgliederstruktur sowie die finanzielle Leistungsfähigkeit dieser meist kleineren und auf regionale Teilmärkte beschränkten Unternehmen. Sie würde sich auch nicht mit dem genossenschaftsrechtlichen Grundsatz der nichtgeschlossenen Mitgliederzahl vereinbaren lassen (§ 1 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes). Für die Vermietung an Nichtmitglieder bleibt es im übrigen beim Grundsatz des Absatzes 1.

Die Bindung an die um 40 v.H. erhöhte Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG gilt nur für solche Personen, die erst nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung Mitglied des Unternehmens geworden sind. Absatz 2 Satz 2 beschränkt insoweit die Belegungsbindung auf die Zukunft, da ihre generelle Geltung einen verfassungsrechtlich zumindest bedenklichen Eingriff in bestehende Mitgliedschaftsrechte darstellen würde.

Betroffen von der Regelung des Absatzes 2 sind ca. 40 v.H. der insgesamt 900 000 gemeinnützigen Wohnungen, die nicht als öffentlich gefördert gelten und überwiegend vor 1948 erstellt wurden. Dieser Wohnungsbestand der Genossenschaften und Vereine befindet sich jedoch größtenteils in kleineren Gemeinden und Mittelstädten mit geringerer Wohnungsnachfrage. Auch von daher ist es vertretbar, wenn für diese Wohnungen eine gelockerte Belegungsbindung gilt.

In den Fällen des Absatzes 3 erübrigt sich die Vorlage einer Wohnberechtigungsbcheinigung, da hier die besetzende Stelle in eigener Verantwortung die Bedürftigkeit des betreffenden wohnungsuchenden Haushalts prüft. Dabei soll sie die Grundsätze der Absätze 1 und 2 berücksichtigen. Diese Regelung dient gleichzeitig der Verwaltungsvereinfachung.

Zu Nummer 2 (§ 7 WGG)

Die Ergänzung des § 7 Abs. 2 schafft die Rechtsgrundlage dafür, daß die Unternehmen zukünftig von der Kostenmiete auf die sogenannte „ortsübliche Vergleichsmiete“ für nicht preisgebundene Wohnungen übergehen können. Bereits nach bisheriger Rechtslage gilt — allerdings mit der Einschränkung der gemeinnützigkeitsrechtlichen Kostenmietbindung — das Miethöhegesetz auch für Mieterhöhungsverfahren in den „freien“ Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Der hier vorgesehene Übergang von der Kostenmiete auf die Vergleichsmiete bedingt, daß parallel hierzu das Mieterhöhungsverfahren nach § 2 MHG insgesamt praktikabler gestaltet wird.

Der in § 7 Abs. 2 WGG festgelegte Grundsatz der Angemessenheit der Miete gilt ebenfalls bei Neuabschluß eines Mietvertrages. Auch in diesen Fällen darf daher die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden. Insoweit soll auch in Zukunft das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz eine Einschränkung gegenüber dem allgemeinen Mietrecht enthalten, welches auch Neuabschlüsse über der Vergleichsmiete zuläßt. Aufgrund dieser Regelung wird deshalb auch zukünftig die gemeinnützige Wohnungswirtschaft relativ preisgünstige Wohnun-

gen für minderbemittelte Haushalte (§ 5 WVG) bereithalten.

Zu Nummer 3 (§ 34 WVG)

Diese Sonderregelung ist erforderlich, da im Saarland das Wohnungsbindungsgesetz nicht gilt und somit die Verweisung im neuen § 5 Abs. 1 und 2 WVG auf die für die Erteilung der Wohnberechtigungsbewilligung zuständige Stelle dort nicht zutrifft.

Artikel 5

Änderung der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Als Folge der Neuregelung in § 7 Abs. 2 WVG entfallen in der Durchführungsverordnung die entspre-

chenden Bestimmungen über die wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Preisbindung.

Artikel 6

Änderung der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Saarland

Die Neuregelung entspricht den Änderungen in Artikel 5.

Artikel 7

Schlußvorschriften

Artikel 7 enthält die üblichen Schlußbestimmungen.

