

## Gesetzentwurf der Bundesregierung

### Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG)

#### A. Zielsetzung

In der Öffentlichkeit wird die Fehlsubventionierung von Sozialwohnungen als großes Ärgernis empfunden. Diejenigen Bewohner öffentlich geförderter Wohnungen, deren Einkommen beim Bezug der Wohnung innerhalb der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaues lag, inzwischen aber deutlich über diese Grenze gestiegen ist, kommen als Mieter und Eigentümer weiter in den Genuß der Fördervorteile aus öffentlichen Mitteln, obwohl sie die Mieten- bzw. Lastenverbilligung nicht mehr benötigen. Letzteres gilt gleichermaßen für die Mieter und Eigentümer von Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, auch wenn diese Förderungsmaßnahmen der öffentlichen Hände in der Regel nicht einkommensabhängig durchgeführt worden sind.

#### B. Lösung

Zur Beseitigung der Fehlsubventionierung haben die mehrverdienenden Mieter von Sozialwohnungen eine Ausgleichszahlung zu entrichten, die zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zweckgebunden ist. Die Ausgleichszahlung soll nach der Wohnungsgröße und dem Ausmaß der Überschreitung der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaues pauschaliert bemessen werden. Die Wohnungsinhaber sind verpflichtet, in regelmäßigen Abständen ihre Einkommensverhältnisse darzulegen. Übersteigt ihr Einkommen die Einkommensgrenzen für den Bezug einer Sozialwohnung um bestimmte, im Gesetz festzulegende Beträge, so hat der Mieter eine monatliche Ausgleichszahlung zu entrichten. Eine Ausgleichszahlung gleicher Höhe haben auch die Mieter von Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, zu zahlen. Für die Eigentümer von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen sind Regelungen vorgesehen, die zu entsprechenden Zahlungen bzw. Kürzungen von Zuschüssen und erhöhten Tilgungen führen.

### C. Alternativen

Regelungen über Ausgleichszahlungen derjenigen Personen, die aufgrund ihres Einkommens nicht mehr zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären, sind noch in folgenden Formen denkbar: als sog. negatives Wohngeld oder im Wege einer Steuer. Das negative Wohngeld, das als Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und einer als zumutbar geltenden Belastung festgesetzt werden soll, oder die Einführung einer Steuer wären in der Durchführung wesentlich komplizierter und aufwendiger.

Weitergehende Vorschläge wie: Undifferenzierte Zinsanhebungen bis auf das Marktzinsniveau, Freigabe der Mieten verbunden mit Zinsanhebungen der öffentlichen Mittel, Einführung von Tabellenmieten mit schrittweiser Annäherung an das Vergleichsmietenniveau, werden gegenwärtig nicht als sinnvolle Lösungen angesehen, da sie jedenfalls in Bedarfsschwerpunkten kurzfristig nicht zu verwirklichen sind; im übrigen würden sie wegen der damit verbundenen allgemeinen Mietanhebungen ohne verwaltungsaufwendige Sonderregelungen Haushalte unabhängig von ihrem Einkommen belasten bzw. zu einem vorzeitigen ungesteuerten Auslaufen der Bindungen führen.

### D. Kosten

Die vorgesehenen Regelungen führen zu Einnahmen der öffentlichen Hand in Höhe von mindestens 500 Millionen DM jährlich allein durch Ausgleichszahlungen für öffentlich geförderte Mietwohnungen. Hinzu kommt das zur Zeit nicht mit hinreichender Genauigkeit schätzbare Aufkommen für Wohnungsfürsorge- und Eigentümerwohnungen. Im Eigenheimbereich wird darüber hinaus durch verstärkte Ablösungs- und Rückzahlungsbereitschaft das Rückfluaufkommen erheblich verstärkt werden. Der zu erwartende zusätzliche Verwaltungsaufwand wird — bezogen auf das Wirksamwerden der Regelung zum 1. Januar 1983 — pro Jahr etwa 65 Millionen DM betragen. Die Startkosten (Anlegung bzw. Vervollständigung der Sozialwohnungskarteien) sind in der Schätzung des Verwaltungsaufwandes nicht enthalten, sie hängen im Bereich der Sozialwohnungen vor allem davon ab, inwieweit die Gemeinden entsprechend § 2 WoBindG die erforderlichen Unterlagen über den Bestand der Wohnungen erstellt haben. In den größeren Städten ist dies regelmäßig geschehen.

Der Verwaltungsaufwand entsteht überwiegend den Ländern und Gemeinden.

Bundesrepublik Deutschland  
Der Bundeskanzler

14 (33) – 842 09 – So 10/81

Bonn, den 17. August 1981

An den Herrn  
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt. Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner 502. Sitzung am 10. Juli 1981 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Gegenäußerung (Anlage 3) dargelegt.

Für den Bundeskanzler  
Der Bundesminister für das Post- und Fernmeldewesen  
Gscheidle

## Anlage 1

**Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG)**

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

**§ 1****Ausgleichszahlungen der Inhaber von Mietwohnungen, Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen**

(1) Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes haben eine Ausgleichszahlung zu leisten, wenn ihr Einkommen die Einkommensgrenze (§ 3) um mehr als 20 vom Hundert übersteigt. Mehrere Inhaber derselben Wohnung sind Gesamtschuldner.

(2) Ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer 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 (§ 8 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes). Vermietet der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm selbst genutzten Wohnung, so gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.

(3) Die Ausgleichszahlung beträgt monatlich je Quadratmeter Wohnfläche

1. 0,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 20 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 35 vom Hundert überschritten wird,
2. 1,25 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 35 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 50 vom Hundert überschritten wird,
3. 2,00 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert überschritten wird.

(4) Werden dem Eigentümer eines Eigenheims (§ 9 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes), einer Eigensiedlung (§ 10 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) oder einer Eigentumswohnung (§ 12 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) für die von ihm selbst genutzte Wohnung Aufwendungs- oder Zinszuschüsse oder Aufwendungs- oder Annuitätsdarlehen gewährt, so sind diese in der Reihenfolge der Aufzählung bis zur Höhe der sich aus Absatz 3 ergebenden Ausgleichszahlung einzubehalten; eine Ausgleichszahlung ist insoweit nicht zu leisten. Bei verschiedenen Darlehens- oder Zuschußgebern sind in der genannten Reihenfolge zunächst die Mittel mit dem höchsten noch ausstehenden Betrag einzubehalten. Der Förderungszeitraum bleibt unberührt.

(5) Ausgleichszahlungen der Eigentümer von Eigenheimen, Eigensiedlungen oder Eigentumswoh-

nungen, die nicht durch Einbehaltung nach Absatz 4 geleistet werden, sind auf Antrag als Sondertilgung eines gewährten Darlehens zu verwenden; hierbei ist jedoch ein Betrag abzuziehen, der sich aus einer angenommenen Verzinsung des auf die vom Eigentümer selbst genutzte Wohnung entfallenden Darlehens in Höhe von acht vom Hundert jährlich abzüglich der hierfür bereits vertraglich zu entrichtenden Zinsen ergibt. Die Sondertilgung ist zunächst auf Baudarlehen, danach auf Aufwendungs- und zuletzt auf Annuitätsdarlehen anzurechnen; sind Darlehen verschiedener Gläubiger gewährt worden, so erfolgt die Anrechnung anteilig nach der Höhe der Darlehensrestschuld. § 44 Abs. 4 und § 45 Abs. 4 des II. Wo-BauG sind nicht anzuwenden.

**§ 2****Ausnahmen**

(1) Eine Ausgleichszahlung ist nicht zu leisten, wenn

1. ein Wohnungsinhaber Wohngeld erhält,
2. ein Wohnungsinhaber
  - a) laufende Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz oder
  - b) ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27 a des Bundesversorgungsgesetzes oder
  - c) Arbeitslosenhilfe nach § 134 des Arbeitsförderungsgesetzes
 erhält und daneben keine Einkünfte erzielt werden, bei deren Berücksichtigung eine Ausgleichszahlung zu leisten wäre,
3. nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes freigestellt ist
  - a) das Gebiet, in dem die Wohnung liegt, oder
  - b) der Verfügungsberechtigte unter der Auflage einer höheren Verzinsung oder einer sonstigen laufenden Zahlung.

Die Ausnahme nach Satz 1 Nr. 3 gilt nicht in den Fällen des § 1 Abs. 4 und 5.

(2) Von der Erhebung einer Ausgleichszahlung kann für einzelne Wohnungen oder für Wohnungen bestimmter Art ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Vermietbarkeit dieser Wohnungen sonst während des Leistungszeitraumes nicht gesichert wäre.

(3) Für Gemeinden, in denen der Unterschied zwischen dem zulässigen Entgelt für preisgebundene Wohnungen und dem Entgelt für vergleichbare nicht preisgebundene Wohnungen gering ist, bestimmen die Landesregierungen durch Rechtsverordnung,

daß dieses Gesetz nur in den Fällen des § 1 Abs. 4 und 5 anzuwenden ist. Die Wohnungen, deren Entgelte den Feststellungen nach Satz 1 zugrunde gelegt werden, sind so auszuwählen, daß sie einen Querschnitt der preisgebundenen und vergleichbarer nicht preisgebundener Wohnungen in der Gemeinde darstellen. Für die Entscheidung, ob die Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen, ist die überwiegende Anzahl der untersuchten Wohnungen maßgebend. Die Bestimmung kann auf einzelne der in § 4 Abs. 1 bezeichneten Jahrganggruppen beschränkt werden. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die Rechtsverordnungen nach Satz 1 von anderen Stellen zu erlassen sind.

(4) Auf Eigenheime, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen, für die Darlehen aus öffentlichen Mitteln bis zu dem nach § 4 Abs. 1 maßgeblichen Zeitpunkt vollständig zurückgezahlt oder unter Gewährung eines Schuldnachlasses abgelöst worden sind, ist hinsichtlich der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnung dieses Gesetz nicht anzuwenden. Sind neben oder anstelle öffentlicher Baudarlehen andere öffentliche Darlehen oder sonstige Darlehen aus öffentlichen Haushalten gewährt worden oder werden solche Darlehen oder Zuschüsse weiter gewährt, so gilt Satz 1 nur, wenn auch diese Darlehen vollständig zurückgezahlt oder abgelöst worden sind und der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger auf die Auszahlung noch ausstehender Beträge verzichtet hat.

(5) Hat der Eigentümer eines Eigenheimes, einer Eigensiedlung oder einer Eigentumswohnung diese im Wege der Zwangsversteigerung erworben und sind die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen, so findet dieses Gesetz auf die selbst genutzte Wohnung keine Anwendung. Dies gilt auch, soweit auf Grund von Maßnahmen nach § 25 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes gewährte Darlehen und Zuschüsse zurückgezahlt und bewilligte Darlehen und Zuschüsse nicht ausgezahlt worden sind.

(6) Der Eigentümer eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer Eigentumswohnung hat keine Ausgleichszahlung zu leisten, wenn er

1. sich verpflichtet, die auf die von ihm selbst genutzte Wohnung entfallenden öffentlichen Darlehen und sonstigen Darlehen aus öffentlichen Haushalten vollständig zurückzuzahlen, und auf die Auszahlung noch ausstehender Mittel verzichtet, oder
2. ausschließlich Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten erhalten hat.

Verpflichtungs- und Verzichtserklärungen nach Satz 1 Nr. 1 sind innerhalb der Frist des § 5 Abs. 1 Satz 2 abzugeben. Beträgt die Darlehensschuld bei Abgabe der Verpflichtungserklärung weniger als 10 000 Deutsche Mark, ist der Betrag innerhalb eines Jahres ab Beginn des Leistungszeitraumes (§ 4 Abs. 4) zurückzuzahlen, im übrigen beträgt die Rückzahlungsfrist zwei Jahre. Der Verzicht auf Auszahlungen wird von dem Zeitpunkt an wirksam, zu

dem nach Satz 3 Darlehen spätestens zurückzuzahlen sind.

(7) In den Fällen des § 1 Abs. 4 und 5 kann unter den Voraussetzungen der haushaltrechtlichen Vorschriften auf Antrag von der Erhebung einer Ausgleichszahlung ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dies zur Vermeidung unbilliger Härten, insbesondere wegen sonstiger für das Eigenheim, die Kleinsiedlung oder die Eigentumswohnung bestehender Belastungen geboten ist.

(8) Dieses Gesetz gilt nicht für öffentlich geförderte Wohnheime.

### § 3

#### Einkommen, Einkommensgrenze

(1) Das Einkommen und die Einkommensgrenze bestimmen sich nach § 25 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Alle Personen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen, sind zu berücksichtigen, soweit sich nicht aus § 1 Abs. 2 etwas anderes ergibt.

(2) Maßgebend für das Einkommen sind die Verhältnisse am 1. Juni des dem Leistungszeitraum (§ 4 Abs. 4) vorausgehenden Jahres. Abweichend hiervon ist

1. in den Fällen des § 4 Abs. 3 der Zeitpunkt nach § 5 Abs. 1 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes,
2. in den Fällen des § 4 Abs. 4 Satz 3 der Zeitpunkt der Aufforderung nach § 5 Abs. 1 und
3. in den Fällen des § 7 Abs. 2 der Zeitpunkt der Antragstellung

maßgebend.

(3) § 116 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist nicht anzuwenden.

### § 4

#### Beginn der Ausgleichszahlungen, Leistungszeitraum

(1) Die Leistungspflicht beginnt

1. für Inhaber von Wohnungen, für die öffentliche Mittel vor dem 1. Januar 1955 bewilligt worden sind, am 1. Januar 1983,
2. für Inhaber von Wohnungen, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1954, jedoch vor dem 1. Januar 1963 bewilligt worden sind, am 1. Januar 1984,
3. für Inhaber von Wohnungen, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1962 bewilligt worden sind, am 1. Januar 1985.

(2) Wird ein Leistungsbescheid erst zu einem späteren als dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt erteilt, beginnt die Leistungspflicht am ersten Tage des auf die Erteilung des Bescheides folgenden zweiten Kalendermonats.

(3) Liegen im Land Berlin die Voraussetzungen für die Leistung einer Ausgleichszahlung bereits bei Erteilung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach dem Wohnungsbindungsgesetz vor, so ist die Ausgleichszahlung vom Bezug der Wohnung an zu leisten.

(4) Die Ausgleichszahlungen werden jeweils für die Dauer von drei Jahren festgesetzt (Leistungszeitraum). In den Fällen der Absätze 2 und 3 wird der Leistungszeitraum so festgesetzt, daß er mit dem Zeitpunkt endet, zu dem er auch bei anderen Wohnungen der in Absatz 1 bezeichneten Jahrgangsguppen endet. Eine erneute Überprüfung der Einkommensverhältnisse ist bis zum Beginn des letzten Jahres eines Leistungszeitraumes zulässig, wenn sich die zuständige Stelle die Überprüfung vorbehalten hat.

(5) Die Ausgleichszahlung ist auf volle Deutsche Mark abzurunden. Beträge bis zu 20 Deutsche Mark monatlich sind vierteljährlich, höhere Beträge monatlich im voraus zu entrichten.

## § 5

### Einkommensnachweis

(1) Jeder Wohnungsinhaber hat auf Aufforderung entweder

1. die Personen zu benennen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen, und deren Einkommen oder das Vorliegen der Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 nachzuweisen, soweit diese Angaben bei der Ermittlung des Einkommens und der Einkommensgrenze zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 Satz 2), oder
2. als Eigentümer eine Erklärung nach § 2 Abs. 6 abzugeben.

Ihm ist hierzu eine angemessene Frist einzuräumen. Der Eigentümer eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer Eigentumswohnung ist mit der Aufforderung nach Satz 1 auf die Möglichkeit der Antragstellung nach § 1 Abs. 5 Satz 1 und § 2 Abs. 6 hinzuweisen.

(2) Versäumt der Wohnungsinhaber die Frist nach Absatz 1, so wird vermutet, daß die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 1 nicht vorliegen und die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert überschritten wird. Wird die Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 nachträglich erfüllt, so ist vom ersten Tag des übernächsten Kalendermonats, frühestens jedoch vom ersten Tag des zweiten Kalendermonats des Leistungszeitraumes an nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Überprüfung der Einkommensverhältnisse ergibt; in den Fällen des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 entfällt die Leistungspflicht ab Beginn des Leistungszeitraumes.

(3) Alle Behörden, insbesondere die Finanzbehörden, sowie die Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen, soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert.

## § 6

### Beschränkung der Ausgleichszahlungen

(1) Die Ausgleichszahlung ist auf Antrag zu beschränken auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem für die Wohnung zulässigen Entgelt und dem für sie nach Absatz 2 geltenden Höchstbetrag. Der Antrag kann außer in den Fällen des § 7 Abs. 2 Nr. 4 nur bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Zustellung des Leitungsbescheides gestellt werden.

(2) Als Höchstbetrag ist in Gemeinden, für die ein Mietspiegel im Sinne des Mietspiegelgesetzes vom . . .<sup>1)</sup> besteht, die Obergrenze der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit in durchschnittlicher Lage zugrunde zu legen. In den übrigen Gemeinden werden die Höchstbeträge für die Wohnungen der einzelnen Jahrgangsguppen (§ 4 Abs. 1) nach Gemeindegrößenklassen jeweils zu Beginn der Leistungszeiträume von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt. Dabei sind für die jeweiligen Gemeindegrößenklassen die bei Neuvermietung erzielbaren Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung in durchschnittlicher Lage zugrunde zu legen. Gemeinden mit einem wesentlich von der maßgebenden Gemeindegrößenklasse abweichenden Mietniveau können der ihrem Mietniveau entsprechenden Gemeindegrößenklasse zugeordnet werden. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die Rechtsverordnungen nach Satz 2 von anderen Stellen zu erlassen sind.

(3) Als zulässiges Entgelt im Sinne von Absatz 1 ist das tatsächlich gezahlte Entgelt anzusehen, es sei denn, daß dieses nicht nur unwesentlich von dem preisrechtlich zulässigen Entgelt abweicht.

(4) Hat ein Mieter einen nach § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zugelassenen Finanzierungsbeitrag geleistet, so sind auf Antrag 6,5 vom Hundert dieses Beitrages dem jährlichen Entgelt hinzuzurechnen. Dem Finanzierungsbeitrag stehen gleich die nach dem Lastenausgleichsgesetz als Eingliederungsdarlehen bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds oder mit einer ähnlichen Zweckbestimmung in öffentlichen Haushalten ausgewiesene Mittel.

(5) Hat ein Mieter seine Wohnung mit Zustimmung des Vermieters auf eigene Kosten modernisiert oder dem Vermieter die Kosten für eine solche Maßnahme erstattet, und würde für die Wohnung ohne die Modernisierung ein niedrigerer Höchstbetrag gelten, so ist dieser zugrunde zu legen.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht in den Fällen des § 1 Abs. 4 und 5.

## § 7

### Wegfall und Minderung der Leistungspflicht

(1) Die Leistungspflicht erlischt, sobald

1. die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gilt,

<sup>1)</sup> Dieses Gesetz ist noch nicht verabschiedet.

2. keiner der Inhaber einer Wohnung diese mehr benutzt,
3. eine die Wohnung erfassende Rechtsverordnung nach § 2 Abs. 3 in Kraft tritt.

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

1. das Einkommen die Einkommensgrenze nicht mehr überschreitet oder
2. das Einkommen sich um mehr als 15 vom Hundert verringert hat oder
3. die Zahl der Personen, die nicht nur vorübergehend zum Haushalt gehören, sich erhöht hat, oder
4. das für die Wohnung zulässige Entgelt ohne umlagefähige Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen sich um mehr als 20 vom Hundert erhöht hat.

Der Antrag kann nur bis spätestens sechs Monate vor Ablauf des Leitungszeitraumes gestellt werden.

#### § 8

##### Geltung für Bergarbeiterwohnungen

Dieses Gesetz ist auf Inhaber von Wohnungen, die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau gefördert worden sind, entsprechend anzuwenden, wenn der Wohnungsinhaber nicht wohnungsberechtigt im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstabe a, b oder c des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau ist.

#### § 9

##### Geltung für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind

(1) Dieses Gesetz ist auf Inhaber von steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne des § 87a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, entsprechend anzuwenden, solange das Besetzungsrecht besteht. § 2 Abs. 1 Nr. 3 ist nicht anzuwenden.

(2) Liegen die Voraussetzungen für die Leistung einer Ausgleichszahlung bereits bei Ausübung des Besetzungsrechts vor, so ist die Ausgleichszahlung ab Bezug der Wohnung zu leisten.

(3) Steht die Nutzung der Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einstellung in den öffentlichen Dienst oder der Versetzung an den Dienort, so wird der Wohnungsinhaber von der Ausgleichszahlung für die Dauer von drei Jahren seit dem Bezug der Wohnung freigestellt.

#### § 10

##### Zweckbestimmung der Ausgleichszahlungen

(1) Die zuständige Stelle hat die eingezogenen Ausgleichszahlungen an das Land abzuführen. Das Aufkommen aus den Ausgleichszahlungen ist laufend zur Förderung des Baues von Sozialwohnungen

1. in Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf,
2. für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und Schwerbehinderte

zu verwenden.

(2) Ausgleichszahlungen für Bergarbeiterwohnungen, die mit Treuhandmitteln gefördert worden sind, sind an die Treuhandstelle (§ 12 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau) abzuführen. Das Aufkommen ist Treuhandvermögen.

(3) In den Fällen des § 9 stehen die eingezogenen Ausgleichszahlungen dem Darlehens- oder Zuschußgeber zu. Sie sind zur Förderung von Wohnungen im Sinne des § 87a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu verwenden, soweit hierfür ein Bedarf besteht.

(4) Auf Ausgleichszahlungen für Wohnungen, die außer mit öffentlichen Mitteln mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne des § 87a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, findet Absatz 3 entsprechende Anwendung, wenn von den für die Wohnung gewährten Baudarlehen dem Betrage nach das Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln überwiegt.

#### § 11

##### Zuständige Stelle

Zuständige Stelle ist die Stelle, die von der Landesregierung bestimmt wird oder die nach Landesrecht zuständig ist. In den Fällen des § 9 obliegen die Aufgaben der zuständigen Stelle derjenigen Stelle, die das Besetzungsrecht ausübt, soweit nicht der Darlehens- oder Zuschußgeber eine andere Stelle bestimmt.

#### § 12

##### Geltung im Saarland

(1) Dieses Gesetz gilt im Saarland mit folgenden Maßgaben:

1. § 1 ist mit folgenden Maßgaben anzuwenden:
  - a) Absatz 1 Satz 1 ist in folgender Fassung anzuwenden:

„(1) Inhaber einer Wohnung, für die

1. vor Anwendung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland Mittel eines öffentlichen Haushalts, namentlich des Haushalts des Saarlandes, als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der Gesamtkosten

- oder der Kapitalkosten eingesetzt sind oder
2. öffentliche Mittel im Sinne des § 4 Abs. 1 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland zur Deckung der für den Bau dieser Wohnungen entstehenden Gesamtkosten oder zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen eingesetzt sind, haben eine Ausgleichszahlung zu leisten, wenn ihr Einkommen die Einkommensgrenze (§ 3) um mehr als 20 vom Hundert übersteigt."
- b) In Absatz 2 Satz 2 wird in dem Klammerzusatz an Stelle des § 8 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf § 6 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland verwiesen.
- c) In Absatz 4 Satz 1 wird in den Klammerzusätzen an Stelle der Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes auf folgende Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes des Saarlandes verwiesen:
- aa) nach dem Wort „Eigenheims“ auf § 7,  
bb) nach dem Wort „Eigensiedlung“ auf § 8 und  
cc) nach dem Wort „Eigentumswohnung“ auf § 9.
- d) Absatz 5 letzter Satz ist in folgender Fassung anzuwenden:
- „§ 26 Abs. 4 und § 27 Abs. 4 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland sind nicht anzuwenden.“
2. § 2 ist mit folgenden Maßgaben anzuwenden:
- a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 ist nicht anzuwenden.
- b) Absatz 3 ist in folgender Fassung anzuwenden:
- „(3) Für Gemeinden, in denen der Unterschied zwischen dem vereinbarten Entgelt, insbesondere der nach § 29 Abs. 2 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland vereinbarten Kostenmiete, für die in § 1 Abs. 1 bezeichneten Wohnungen und dem Entgelt für vergleichbare andere nicht preisgebundene Wohnungen gering ist, bestimmt die Landesregierung durch Rechtsverordnung, daß dieses Gesetz nur in den Fällen des § 1 Abs. 4 und 5 anzuwenden ist. Die Wohnungen, deren Entgelte den Feststellungen nach Satz 1 zugrunde gelegt werden, sind so auszuwählen, daß sie einen Querschnitt der in § 1 Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Wohnungen und vergleichbarer anderer nicht preisgebundener Wohnungen in der Gemeinde darstellen. Für die Entscheidung, ob die Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen, ist die überwiegende Anzahl der untersuchten Wohnungen maßgebend. Die Bestimmung kann auf einzelne der in § 4 Abs. 1 bezeichneten Jahrganggruppen beschränkt werden. Die Landesregierung kann durch Rechtsverordnung bestimmen,
- daß die Rechtsverordnungen nach Satz 1 von anderen Stellen zu erlassen sind.“
- c) Absatz 4 ist in folgender Fassung anzuwenden:
- „(4) Auf Eigenheime, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen, für die Darlehen aus Mitteln der in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Art bis zu dem nach § 4 Abs. 1 maßgeblichen Zeitpunkt vollständig zurückgezahlt oder unter Gewährung eines Schuldnachlasses abgelöst worden sind, ist hinsichtlich der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnung dieses Gesetz nicht anzuwenden. Sind neben oder an Stelle des Baudarlehens andere Darlehen aus Mitteln der in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Art oder Darlehen aus sonstigen Mitteln öffentlicher Haushalte gewährt worden oder werden solche Darlehen oder Zuschüsse weiter gewährt, so gilt Satz 1 nur, wenn auch diese Darlehen vollständig zurückgezahlt oder abgelöst worden sind und der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger auf die Auszahlung noch ausstehender Beträge verzichtet hat.“
- d) Absatz 5 ist in folgender Fassung anzuwenden:
- „(5) Hat der Eigentümer eines Eigenheimes, einer Eigensiedlung oder einer Eigentumswohnung diese im Wege der Zwangsversteigerung erworben und sind die wegen der Mittel der in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Art begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen, so findet dieses Gesetz auf die selbst genutzte Wohnung keine Anwendung.“
- e) Absatz 6 Satz 1 Nr. 1 ist in folgender Fassung anzuwenden:
- „1. sich verpflichtet, die auf die von ihm selbst genutzte Wohnung entfallenden Darlehen aus Mitteln der in § 1 Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Art oder sonstigen Darlehen aus anderen Mitteln öffentlicher Haushalte vollständig zurückzuzahlen, und auf die Auszahlung noch ausstehender Mittel verzichtet oder“
- f) Absatz 8 ist in folgender Fassung anzuwenden:
- „(8) Dieses Gesetz gilt nicht für Wohnheime, die mit Mitteln der in § 1 Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Art gefördert worden sind.“
3. § 3 ist mit folgenden Maßgaben anzuwenden:
- a) In Absatz 1 Satz 1 wird an Stelle des § 25 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf § 14 Abs. 1 und 2 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland verwiesen.
- b) Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 ist nicht anzuwenden; die Nummern 2 und 3 werden Nummern 1 und 2.
- c) Absatz 3 ist nicht anzuwenden.

## 4. § 4 ist mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

## a) Absatz 1 ist in folgender Fassung anzuwenden:

„(1) Die Leistungspflicht beginnt

1. für Inhaber von Wohnungen, für die Mittel der in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Art vor dem 1. Januar 1955 bewilligt worden sind, am 1. Januar 1983,
2. für Inhaber von Wohnungen, für die Mittel der in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Art nach dem 31. Dezember 1954, jedoch vor dem 1. Januar 1963 bewilligt worden sind, am 1. Januar 1984,
3. für Inhaber von Wohnungen, für die öffentliche Mittel im Sinne des § 4 Abs. 1 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland nach dem 31. Dezember 1962 bewilligt worden sind, am 1. Januar 1985.“

## b) Absatz 3 ist nicht anzuwenden.

## 5. § 6 ist mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

## a) In Absatz 2 Satz 3 ist vor den Worten „nicht preisgebundenen Wohnraum“ das Wort „anderen“ einzufügen.

## b) Absatz 3 ist in folgender Fassung anzuwenden:

„(3) Als zulässiges Entgelt im Sinne von Absatz 1 ist das tatsächlich gezahlte Entgelt anzusehen, es sei denn, daß dieses nicht nur unwesentlich von dem für die in § 1 Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Wohnungen zu vereinbarenden Entgelt, insbesondere von der nach § 29 Abs. 2 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland zu vereinbarenden Kostenmiete abweicht.“

## c) In Absatz 4 tritt an die Stelle des § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes § 28 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland.

## 6. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ist in folgender Fassung anzuwenden:

„1. für die Wohnung die vertraglichen Bindungen, insbesondere nach § 23 Abs. 1 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland, entfallen sind.“

## 7. § 8 ist in folgender Fassung anzuwenden:

„§ 8

Dieses Gesetz ist auf Inhaber von Wohnungen, die mit Mitteln des Saarlandes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau oder aus dem Bundestreuhandvermögen zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau gefördert worden sind, entsprechend anzuwenden, wenn der Wohnungsinhaber nicht mehr wohnungsberechtigt für Bergarbeiterwohnungen im Kohlenbergbau ist. Wohnungsberechtigt für die in Satz 1 bezeichneten Wohnungen sind

1. sozialversicherte Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues,

2. ehemalige sozialversicherte Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues, die wegen Invalidität, verminderter bergmännischer Berufsfähigkeit im Sinne des Reichsknappschaftsgesetzes oder infolge Arbeitsunfalls aus der Beschäftigung im Kohlenbergbau ausscheiden mußten oder die nach mindestens fünfjähriger Beschäftigung ohne ihr Verschulden gegen ihren Willen ausgeschieden sind.

## 3. Witwen der vogenannten Arbeitnehmer.

Bei den in Satz 1 bezeichneten Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 4 Abs. 1 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland gefördert worden sind, ist außerdem Voraussetzung, daß das Einkommen die Einkommensgrenze (§ 3) nicht um mehr als 20 vom Hundert übersteigt.“

## 8. § 9 Abs. 1 Satz 1 ist in folgender Fassung anzuwenden:

„Dieses Gesetz ist auf Inhaber von steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungen, die unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts mit Wohnungsfürsorgemitteln aus öffentlichen Haushalten für die Angehörigen des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen gefördert worden sind, entsprechend anzuwenden, solange das Besetzungsrecht besteht.“

## 9. § 10 ist mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

## a) Absatz 2 ist in folgender Fassung anzuwenden:

„(2) Ausgleichszahlungen für Bergarbeiterwohnungen, die mit Mitteln des Treuhandvermögens des Bundes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau gefördert worden sind, sind an die Stelle abzuführen, die das Treuhandvermögen verwaltet. Das Aufkommen ist Treuhandvermögen des Bundes und ist entsprechend dessen Zweckbestimmung zu verwenden.“

## b) Absatz 3 Satz 2 ist in folgender Fassung anzuwenden:

„Sie sind zur Förderung von steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungen in der in § 9 Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Weise zu verwenden, soweit hierfür ein Bedarf besteht.“

## c) Absatz 4 ist in folgender Fassung anzuwenden:

„(4) Auf Ausgleichszahlungen für Wohnungen, die neben den in § 1 Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Mitteln mit Wohnungsfürsorgemitteln aus öffentlichen Haushalten für die Angehörigen des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen gefördert worden sind, findet Absatz 3 entsprechende Anwendung, wenn von den für die Wohnung gewährten Baudarlehen dem Betrage nach das Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln überwiegt.“

(2) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut dieses Ge-

setzes in der nach Absatz 1 im Saarland anzuwendenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

### § 13

#### **Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

(1) Dem § 69 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1085) wird angefügt:

„Nach dem 31. Dezember 1982 ist eine Ablösung ausgeschlossen, wenn das Gesamteinkommen des Eigentümers die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 1 um mehr als 20 vom Hundert übersteigt.“

(2) Absatz 1 gilt nicht im Saarland.

### § 14

#### **Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland**

Dem § 34 Abs. 1 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom

10. Juni 1980 (ABl. für das Saarland, S. 802) wird angefügt:

„Nach dem 31. Dezember 1982 ist eine Ablösung ausgeschlossen, wenn das Gesamteinkommen des Eigentümers die Einkommensgrenze nach § 14 Abs. 1 um mehr als 20 vom Hundert übersteigt.“

### § 15

#### **Berlin-Klausel**

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

### § 16

#### **Inkrafttreten, Geltungsdauer**

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft. Es tritt — einschließlich der durch die §§ 13 und 14 in anderen Gesetzen eingefügten Vorschriften — mit Ablauf des 31. Dezember 1994 außer Kraft.

## Begründung

### I. Allgemeines

Nach der bisherigen Rechtslage sind für die Wohnberechtigung in einer öffentlich geförderten Mietwohnung (Sozialmietwohnung) lediglich die Einkommensverhältnisse des Wohnungsuchenden im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung maßgebend bzw. für ein öffentlich gefördertes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung die Einkommensverhältnisse des Eigentümers zum Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel. Die Inhaber von Sozialwohnungen dürfen auch dann in ihren Wohnungen bleiben, wenn ihr Einkommen im Laufe der Zeit die Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau erheblich überschreitet. Obwohl das Wohnen in diesen Wohnungen grundsätzlich billiger ist als in vergleichbaren freifinanzierten Wohnungen, wird eine Ausgleichszahlung nicht erhoben. Der Zustand der Fehlsubventionierung oder Fehlförderung der Mehrverdiener (in der öffentlichen Diskussion auch Fehlbelegung genannt) im sozialen Wohnungsbau ist ein sozialpolitisches Ärgernis, da viele nach ihrem Einkommen Wohnberechtigte auf erheblich teurere Wohnungen des freien Wohnungsmarktes angewiesen sind.

Aufschluß über den Anteil der fehlsubventionierten Inhaber von Sozialwohnungen geben Ergebnisse der 1 v. H.-Wohnungsstichprobe 1978. Nach den ermittelten Einkommen, fortgeschrieben auf den Stand 1980, beträgt der Anteil der Hauptmieterhaushalte, die die ab 1. März 1980 geltenden Einkommensgrenzen nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes überschreiten, rund 32 v. H. Bei Eigentümerhaushalten beträgt der Anteil rund 44 v. H. Diese Quote würde sich bei unveränderten Einkommensgrenzen in den nächsten Jahren aufgrund der Entwicklung der Einkommen voraussichtlich stark erhöhen. Unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung und einer zu tolerierenden Einkommensüberschreitung von 20 v. H. wird unterstellt, daß am 1. Januar 1983 der Anteil der Hauptmieterhaushalte, der die Einkommensgrenzen um mehr als 20 v. H. übersteigt, bei 28 v. H. und der der Eigentümerhaushalte bei 42 v. H. liegt.

Die Fehlsubventionierung der Inhaber von Sozialwohnungen hat damit ein erhebliches Ausmaß erreicht, das gesetzgeberische Maßnahmen erfordert. Regelungen, die Zwangskündigungen der fehlbelegten Wohnungen vorsehen, scheiden allerdings aus; sie würden zu neuen sozialen Unzuträglichkeiten führen. Ziel muß es vielmehr sein, die „Mehrverdiener“ finanziell heranzuziehen, um mit den geleisteten Zahlungen weitere Wohnungen für sozial Schwächere bauen zu können.

Entsprechende Probleme wie im Sozialwohnungsbestand bestehen auch bei den Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind. Für den Bezug dieser Wohnungen durch Angehörige

des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen ist zwar ein Einkommensnachweis nicht erforderlich; wie im sozialen Wohnungsbau besteht aber keine Veranlassung mehr, die mehrverdienenden Wohnungsinhaber weiterhin im Hinblick auf die angespannte Haushaltslage in den Genuß öffentlicher Subventionen kommen zu lassen.

Der vorliegende Gesetzentwurf schlägt daher für die Mietwohnungen die Einführung einer pauschaliereten Ausgleichszahlung vor.

Für die Eigentümer von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen wird durch den Abbau von Subventionen (z. B. Nichtweitergewährung von Zuschüssen, erhöhte Tilgungsraten) sichergestellt, daß eine Belastung erreicht wird, die dem von Mietern zu erhebenden Betrag wirtschaftlich gleichwertig ist.

Maßvolle Zinsanhebungen in Schritten, wie sie die Wohnungsbauänderungsgesetze 1968, 1973 und 1980 vorsehen, können als Ergänzung zu der hier vorgeschlagenen Ausgleichszahlung dienen.

Für Gebiete, in denen keine ins Gewicht fallenden Mietdifferenzen bestehen, sieht der Entwurf vor, daß von der Erhebung von Ausgleichszahlungen für Mieter abgesehen werden kann. In entsprechenden Gebieten kann es zukünftig vertretbar werden, auf die Bindungen überhaupt zu verzichten, wenn die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden. Mit dieser für die Mieter nicht nachteiligen Regelung würden im Laufe der Zeit mit fortschreitender Entspannung regionaler Wohnungsmärkte in allmählich größer werdenden Gebieten der dem Wohnungsbaugesetz unterliegende Bestand und damit die Marktsplattung verringert.

### A. Der Gesetzentwurf

- a) Für die Mieter einer Sozialwohnung sieht der Entwurf folgendes vor:

Der Inhaber einer Wohnung ist für die Dauer der Nutzung verpflichtet, eine bestimmte Ausgleichszahlung zu entrichten, wenn das Einkommen die zum Bezug einer Sozialwohnung nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestehende Einkommensgrenze zuzüglich 20 v. H. überschreitet (§ 1 Abs. 1). Diese Ausgleichszahlung ist für die im sozialen Wohnungsbau gewährten Vergünstigungen zu zahlen. Sie wird bei denjenigen nicht erhoben, denen infolge ihres geringen Einkommens eine solche Zahlung aus sozialen Gründen nicht zugemutet werden kann. Dies sind die Wohnungsinhaber, deren Einkommen die im Entwurf genannten Grenzen nicht überschreitet.

Durch die Ausgleichszahlung bleibt das zivilrechtliche Miet- oder Nutzungsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter unberührt; auch die Höhe der Miete wird nicht beeinflusst. Der Mehrverdiener hat an die öffentliche Hand gerade wegen der im Regelfall fortbestehenden billigeren Miete eine Ausgleichszahlung zu entrichten.

Die Höhe der Ausgleichszahlung ist neben der Wohnungsgröße abhängig von dem Prozentsatz, um den das Gesamteinkommen die für den Bezug einer Sozialwohnung maßgebende Einkommensgrenze überschreitet. Dabei enthält der Entwurf eine Toleranzgrenze von 20 v. H. D. h. nur dann, wenn das Einkommen die für den Bezug einer Sozialwohnung maßgebende Einkommensgrenze von 20 v. H. übersteigt, wird ein Ausgleichsbetrag erhoben. Bei einer Überschreitung bis zu 35 v. H. beträgt der Ausgleichsbetrag 0,50 DM pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat, bei einer Überschreitung bis 50 v. H. beträgt er 1,25 DM und über 50 v. H. 2,00 DM pro Quadratmeter Wohnfläche (§ 1 Abs. 3).

Der von dem Mieter zu zahlende Mietzins zuzüglich der Ausgleichszahlung soll den für vergleichbare freifinanzierte Wohnungen in der Gemeinde gezahlten Mietzins nicht übersteigen. Der Mieter soll daher beanspruchen können, daß auf seinen Antrag hin eine insoweit überhöhte Ausgleichszahlung herabgesetzt wird (§ 6 Abs. 1).

Die Einführung der Regelungen über die Ausgleichszahlung verlangt einen Verwaltungsaufwand, der nicht innerhalb kurzer Zeit bewältigt werden kann. Denn es ist erforderlich, von Ausnahmen abgesehen, alle Mieter von Sozialwohnungen bzw. Eigenheimer von mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen anzuschreiben. Zwar sind grundsätzlich die zuständigen Stellen gemäß § 2 Wohnungsbindungsgesetz verpflichtet, alle öffentlich geförderten Wohnungen zu erfassen und diese Unterlagen auf dem laufenden zu halten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß dies in Einzelfällen nicht in dem notwendigen Umfang geschehen ist. Auf der anderen Seite muß bedacht werden, daß die zuständigen Stellen nicht in der Lage sind, auf einen Schlag alle erforderlichen Daten von den Wohnungsinhabern zu erheben. Aus diesem Grunde sieht der Gesetzentwurf vor, daß eine Ausgleichszahlung erstmalig ab 1. Januar 1983 erhoben wird, und zwar nur von den Inhabern von Wohnungen, für die öffentliche Mittel vor dem 1. Januar 1955 bewilligt worden sind. Für die Bewohner von Wohnungen, für die die Mittelbewilligung im Zeitraum von 1955 bis 1962 erfolgte, wird die Ausgleichszahlung mit Wirkung vom 1. Januar 1984 gefordert und für die seit 1963 geförderten Wohnungen entsteht die Zahlungspflicht am 1. Januar 1985 (§ 4 Abs. 1).

Der Bescheid über die Höhe der Ausgleichszahlung hat grundsätzlich drei Jahre Gültigkeit (§ 4 Abs. 4). Wenn anzunehmen ist, daß sich z. B. wegen der Erhöhung des Einkommens in diesem Zeitraum auch die Ausgleichszahlung ändert,

kann sich die Behörde eine nochmalige Überprüfung vorbehalten (§ 4 Abs. 4).

Der wesentliche Verwaltungsaufwand bei der Praktizierung des Gesetzes liegt in der Ermittlung des Einkommens. Der Gesetzentwurf enthält hierzu in § 5 Regelungen, die diesen Aufwand so gering wie möglich halten. Danach ist jeder Wohnungsinhaber verpflichtet, der zuständigen Stelle auf deren Verlangen die Namen der in der Wohnung auf Dauer lebenden Personen zu benennen und das Einkommen nachzuweisen.

Die zuständige Stelle hat dabei die Möglichkeit, wenn sie die von dem Mieter vorgelegten Unterlagen überprüfen will, sich der Hilfe der Finanzbehörden sowie des Arbeitgebers des Mieters zu bedienen (§ 5 Abs. 3). Erfüllt der Mieter innerhalb angemessener Frist seine Verpflichtungen nicht, so wird unterstellt, daß das Einkommen die im Gesetzentwurf bestimmte Höchstgrenze für die Festsetzung der Ausgleichszahlung auf 2,00 DM pro Quadratmeter Wohnfläche überschritten wird. D. h., der Mieter hat dann eine Ausgleichszahlung von 2,00 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich zu zahlen (§ 5 Abs. 2). Kommt er seiner Verpflichtung zur Darlegung des Einkommens später nach, so muß die Ausgleichszahlung mit Wirkung für die Zukunft herabgesetzt werden.

Die dreijährige Geltungsdauer des Heranziehungsbescheides zur Zahlung einer Ausgleichszahlung macht es erforderlich, eine Änderung dieser Zahlung dann zuzulassen, wenn sich in dieser Zeit das Einkommen oder die Miete nicht nur unwesentlich geändert hat. Entsprechendes gilt für den Fall, daß sich die Zahl der zum Haushalt rechnenden Personen erhöht. § 7 Abs. 2 enthält die hierfür notwendigen Bestimmungen.

Der Gesetzentwurf geht von dem Grundsatz aus, daß die von dem Mieter zu zahlende Miete zuzüglich der von ihm geforderten Ausgleichszahlung, die in dem betreffenden Bereich bestehende Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum nicht überschreiten soll. In den Gebieten, in denen nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes ausgesprochen worden ist, daß im Hinblick auf die bestehenden wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse ein öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen nicht mehr besteht, ist davon auszugehen, daß auch zwischen der in dem Gebiet bestehenden Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum und der Kostenmiete keine ins Gewicht fallende Differenz besteht. In diesen Fällen ist daher für die Erhebung einer Ausgleichszahlung kein Raum (§ 2 Abs. 1 Nr. 3). Eine Ausgleichszahlung kann ferner nicht verlangt werden, wenn bei bestimmten Wohnungen eine Vermietbarkeit nicht mehr gewährleistet ist, weil der Mietzins zuzüglich der Ausgleichszahlung als zu hoch anzusehen ist (§ 2 Abs. 2). Aber auch in anderen Gebieten, in denen die Differenz zwischen der Kostenmiete und der Vergleichsmiete gering ist, hat die Landesregierung durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß eine Ausgleichszahlung nicht zu leisten ist. Denn es

wäre nicht zu vertreten, mit hohem Verwaltungsaufwand eine Ausgleichszahlung zu fordern, ohne daß entsprechende Einnahmen zu erwarten sind bzw. eine Ausgleichszahlung generell zu fordern, wenn feststeht, daß sie in der Mehrzahl der Fälle mit hohem Verwaltungsaufwand herabgesetzt werden muß. Die Freistellung von bestimmten Gebieten kann dabei auf Jahrganggruppen beschränkt werden (§ 2 Abs. 3).

Die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen sind zweckgebunden. Der Gesetzentwurf sieht vor, daß diese Ausgleichszahlungen für Sozialwohnungen den Ländern zustehen und von ihnen laufend in den Gemeinden zur Förderung des Baues neuer Sozialwohnungen eingesetzt werden sollen. Die Förderung hat in solchen Gemeinden zu erfolgen, bei denen erhöhter Wohnbedarf besteht. Die Mittel können weiterhin für den Bau von Wohnungen für besondere Bevölkerungsgruppen, wie z. B. kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und Schwerbehinderte (§ 10 Abs. 1) eingesetzt werden.

- b) Der im Mietwohnungsbau durch die öffentliche Förderung sowie der Preisbindung erzielten Verbilligung der Mieten entspricht bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen die Verringerung der Lasten der Eigentümer. Auch die mehrverdienenden Inhaber von eigengenutzten Sozialwohnungen (Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen) genießen also Vorteile, die in diesem Ausmaß nicht mehr gerechtfertigt sind. Auch ihre Einkommensverhältnisse sollen überprüft und die nicht länger gerechtfertigten Subventionen abgebaut werden.

Die Erhebung einer Ausgleichszahlung ist jedoch bei den Eigentümern von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen nur sachgerecht, soweit sie unmittelbar an die dem Eigentümer gewährten Subventionen anknüpft. Es besteht hier nicht wie bei den Mietwohnungen ein „Unternehmen sozialer Wohnungsbau“, das auf der einen Seite verbilligte Wohnungen anbietet, dem auf der anderen Seite eine Ausgleichszahlung gegenübersteht.

Der Entwurf sieht daher hier vor, daß die dem Eigentümer gewährten Subventionen, z. B. durch Kürzung der Zuschüsse, der Aufwendungsdarlehen oder Erhöhung der Zins- und Tilgungsraten rückgängig gemacht werden; die dem Eigentümer insoweit auferlegten Belastungen sind der von Mietern zu erhebenden Ausgleichszahlung wirtschaftlich gleichwertig (§ 1 Abs. 4, 5). Wie bei Mietern von Sozialwohnungen ist für die Eigentümer vorgesehen, daß die von ihnen zu zahlenden Beträge vom Einkommen abhängig sind. Eigentümer und Mieter werden insoweit gleich behandelt. Weiterhin ist vorgesehen, daß im Einzelfall auftretende Härtefälle zu einer Herabsetzung der Belastung führen; solche Härtefälle liegen insbesondere vor, wenn neben den Belastungen aus der Gewährung von öffentlichen Mitteln die Belastung aus der Inanspruchnahme privater Kapitalmarktmittel außergewöhnlich hoch ist (§ 2 Abs. 7).

- c) Die öffentliche Hand fördert für ihre Bediensteten den Bau von Wohnungen. Sinn dieser Förderung ist vor allen Dingen, Wohnungen dort zur Verfügung zu haben, wo verstärkt öffentlich Bedienstete tätig sind und wo Wohnungen für Versetzungen etc. zur Verfügung stehen müssen.

Die Förderung in diesem Bereich führt aber auch dazu, daß die Wohnungen zu einem Mietzins vermietet werden, der größtenteils unter dem Mietzins liegt, der für vergleichbare Wohnungen im nicht preisgebundenen Wohnungsbau erzielt wird. Anders als im sozialen Wohnungsbau sind die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen in der Regel jedoch an die Bediensteten vergeben worden, ohne daß einkommensmäßige Voraussetzungen zu erfüllen waren. Die Weitergewährung dieser Subventionen an jeden Mieter, unabhängig von seinem Einkommen, erscheint angesichts der jetzt bei den Sozialwohnungen vorgesehenen Regelungen nicht sachgerecht.

Aus diesem Grunde sieht der Gesetzentwurf in § 9 vor, daß die mehrverdienenden Inhaber von Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, eine Ausgleichszahlung an die öffentliche Hand zu entrichten haben. Soweit im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau für Eigentümer besondere Regelungen vorgesehen sind, gilt dies auch für die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Eigenheime und Eigentumswohnungen.

## B. Verwaltungsaufwand

Die Regelungen nach dem vorliegenden Gesetzentwurf sind praktikabel und können mit einem vertretbaren Verwaltungsaufwand vollzogen werden.

Die notwendige Einkommensüberprüfung der Inhaber von Sozialwohnungen kann z. B. von den Stellen, die die Wohnberechtigungsbescheinigung für den Bezug der Wohnung ausstellen, vorgenommen werden. Nach dem Wohnungsbindungsgesetz haben diese Stellen bereits jetzt alle Sozialwohnungen und deren Inhaber zu erfassen und die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bindungen zu überwachen.

Somit stellt sich die Überprüfung der Einkommensverhältnisse nach jeweils drei Jahren als eine Verstärkung der diesen Stellen bereits obliegenden Kontrollmaßnahmen dar.

Im April 1978 gab es rund 4,9 Millionen öffentlich geförderte Sozialwohnungen. 1982 dürften es rund 5,1 Millionen Sozialwohnungen sein, davon rund 4,0 Millionen Mietwohnungen und 1,1 Millionen Eigentumswohnungen. Berücksichtigt man, daß bei bestimmten Inhabern von Sozialwohnungen, nämlich denjenigen, die Wohngeld oder beispielsweise laufende Leistungen für den Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz erhalten (etwa 660 000), eine Überprüfung der Einkommensverhältnisse entfällt, diese vielmehr nur ihren besonderen Status belegen müssen, kann angenommen werden, daß bei insgesamt rund 4,4 Millionen Inhabern von

Sozialwohnungen die zuständigen Stellen jährlich rund 1,4 Millionen auf ihre Einkommensverhältnisse zu überprüfen haben werden.

Von den rund 1,1 Millionen Eigentümern werden 1982 rund 460 000 ein Einkommen haben, das die Einkommensgrenzen um mehr als 20 v. H. überschreitet. Es ist davon auszugehen, daß sich, abgesehen von den jüngeren Förderungsjahrgängen, die Mehrzahl dieser abgabepflichtigen Eigentümer durch vorzeitige Ablösung mit Schuldnachlaß oder vollständige Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen von der Pflicht zur Zahlung der Abgabe befreien wird. Rein rechnerisch würde sich unter der Annahme einer Ausgleichszahlung von durchschnittlich 1,00 DM pro Quadratmeter im Monat bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 100 Quadratmeter bezogen auf eine 1983 wirksam werdende Abgabenregelung ein Einnahmevermögen in einer Größenordnung von 550 Millionen DM ergeben, das in Stufen nach drei Jahren erreicht wäre. Dieses rechnerische Ergebnis wird jedoch wegen der vollständigen Ablösungen und Rückzahlungen bei weitem nicht erreicht; in den Schätzungen des jährlichen Aufkommens sind daher insoweit keine Einnahmen berücksichtigt. Daher werden aber wesentlich höhere einmalige Rückflußeinnahmen zu verzeichnen sein, als für den Fall der Erhebung von Ausgleichszahlungen rein rechnerisch ermittelt wurden.

Die Zahl der abgabepflichtigen Mieter sowie deren jährliche Zahlungsverpflichtungen (unter der Annahme einer Ausgleichszahlung von durchschnittlich 0,95 DM pro Quadratmeter im Monat bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 63 Quadratmeter) ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

Aufgrund des für 1983 prognostizierten Anteils der ausgleichszahlungspflichtigen Mieter in Höhe von 28 v. H., würden 1983 von den zur ersten Jahrgangsguppe rechnenden rund 1,32 Millionen Mietern etwa 375 000 leistungspflichtig. In Wirklichkeit dürfte diese Zahl jedoch geringer sein, weil zu berücksichtigen ist, daß sich ein Teil der Betroffenen im Hinblick auf die Leistungspflicht eine andere Wohnung suchen wird. Dies wird sich in den Folgejahren fortsetzen, so daß für 1983 mit 350 000, für 1984 unter Einschluß des Vorjahres mit 670 000 und für 1985 mit 950 000 Überschreitungen gerechnet werden kann. Zu berücksichtigen ist ferner, daß nach dem Ausnahmekatalog in § 2 des Gesetzes, insbesondere wegen der Freistellung bestimmter Gebiete mit geringen Kosten- und Marktmietdifferenzen, ein bestimmter Anteil der einkommensmäßig betroffenen Mieter nicht zur Ausgleichszahlung verpflichtet wird. Wenn danach für das dritte Jahr nach Wirksamwerden des Gesetzes wegen der Unsicherheit aller Schätzungen nur etwa 700 000 Sozialmieter als ausgleichszahlungspflichtig angenommen werden, so kann jedenfalls gesagt werden, daß sich ein jährliches Aufkommen von mindestens 500 Millionen DM allein für den Bereich der Mieter ergibt.

In diesen Schätzungen nicht enthalten ist das Aufkommen für die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Mietwohnungen und Eigentumsmaßnah-

men. Es kann unterstellt werden, daß sich hierdurch die Gesamtrechnung um etwa 10 bis 15 v. H. erhöht.

Die dem Aufkommen gegenüberstehenden Verwaltungskosten (einschließlich Sachkosten) sind wie folgt geschätzt worden:

Die Verwaltungskosten sind je nach dem Ausmaß der Überprüfung im Einzelfall unterschiedlich.

Für alle Überprüfungsfälle (5,1 Millionen) entstehen je Fall 22,00 DM an Kosten (Grundkosten für die Aufforderung, den Einkommensnachweis nach § 5 Abs. 1 zu führen). Das sind rund 112 Millionen DM für den Zeitraum von drei Jahren, pro Jahr also rund 37 Millionen DM.

Für die auf 700 000 geschätzten abgabepflichtigen Sozialmieterhaushalte entstehen über die 22,00 DM Grundkosten hinaus pro Fall vermutlich Kosten in Höhe von 60,00 DM, weil ein Bescheid über eine Ausgleichszahlung notwendig wird. Das sind rund 42 Millionen DM für den Dreijahreszeitraum, pro Jahr also 14 Millionen DM.

Für die rein rechnerisch ermittelten 460 000 abgabepflichtigen Eigentümerhaushalte würden pro Fall ebenfalls 60,00 DM anfallen. Durch vorzeitige Ablösungen und vollständige Rückzahlungen werden sich die Überprüfungsfälle insgesamt aber stark verringern. Dennoch sind für den Dreijahreszeitraum rund 27 Millionen DM pro Jahr, also rund 9 Millionen DM, veranschlagt worden.

Bei Anträgen auf Berücksichtigung der Höchstbeträge nach § 6 oder der Härteklausel nach § 2 Abs. 7 oder von Überprüfungsfällen nach § 4 Abs. 4 Satz 3 sowie nach § 7 Abs. 2 werden pro Fall zusätzlich etwa 80,00 DM an Kosten entstehen. Der Anteil dieser Fälle läßt sich nicht schätzen; bei unterstellten rund 25 v. H. der leistungspflichtigen Mieter und Eigentümer wären dies jährlich etwa 70 000 Fälle und danach rund 5,6 Millionen DM jährlich.

Insgesamt betragen die Verwaltungskosten jährlich gleichbleibend etwa 65 Millionen DM. Demgegenüber stehen Einnahmen in Höhe von mindestens jährlich 500 Millionen DM nach Ablauf des Einführungszeitraumes von drei Jahren.

### C.

Wie unter I. dargelegt, kann eine Auflockerung bzw. Beseitigung der Bindungen im sozialen Wohnungsbau zukünftig dort vertretbar werden, wo ein Druck auf den Wohnungsmarkt nicht besteht. In solchen Gebieten könnten dann bei Rückzahlung der gewährten öffentlichen Mittel die Bindungen sofort entfallen; für die Erhebung einer Ausgleichszahlung in solchen Gebieten wäre dann kein Raum mehr. Dementsprechend ist eine Befristung der Geltungsdauer in § 16 vorgesehen.

## II. Zu den einzelnen Vorschriften

### Zu § 1

Nach Absatz 1 ist vorgesehen, daß die Inhaber öffentlich geförderter, dem Wohnungsbindungsgesetz

unterliegender Wohnungen verpflichtet werden, eine Ausgleichszahlung zu entrichten, soweit ihr Einkommen eine bestimmte Grenze überschreitet.

Wohnungsinhaber im Sinne des Entwurfs ist — vorbehaltlich des Absatzes 2 — jeder, der eine dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegende Wohnung nicht nur vorübergehend zum Wohnen benutzt. Auf die Art des Rechtsverhältnisses, das der Nutzung der Wohnung zugrunde liegt, soll es nicht ankommen. Die Verpflichtungen nach dem Entwurf sollen für die Inhaber von Mietwohnungen, von Genossenschaftswohnungen (§ 13 des II. WoBauG), für sonstige Nutzungsberechtigte sowie für Eigentümer von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern gelten, soweit sie die öffentlich geförderte Wohnung selbst bewohnen.

Die Verpflichtungen sollen für alle Inhaber einer Wohnung als Begünstigte gelten; für mehrere Wohnungsinhaber ist daher eine Gesamtschuldnerschaft vorgesehen.

Eine Verpflichtung zur Zahlung soll grundsätzlich erst dann bestehen, wenn die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 1 und 2 des II. Wohnungsbaugesetzes um mehr als 20 v. H. überschritten wird. Maßgebend ist das addierte Einkommen aller Wohnungsnutzer.

Absatz 2 regelt den Fall, daß die Wohnung oder ein Teil der Wohnung untervermietet wird. Die Regelung knüpft dabei an § 21 des Wohnungsbindungsgesetzes an. Danach gilt die Kostenmiete, wenn eine öffentlich geförderte Wohnung ganz oder mit mehr als der Hälfte untervermietet wird. In diesen Fällen werden die von dem Untervermieter gemieteten Räume als Wohnung im Sinne des Entwurfs angesehen mit der Folge, daß deren Inhaber gesondert zur Ausgleichszahlung veranlagt werden. Anders stellt sich der Fall dar, in dem weniger als die Hälfte einer Wohnung untervermietet wird. In diesen Fällen besteht bei der Vermietung weder eine Bindung hinsichtlich der Person noch hinsichtlich der Kosten. Der Untermieter kann daher nicht zur Ausgleichszahlung herangezogen werden. Auf der anderen Seite muß sich jedoch der Inhaber der (Haupt-)wohnung die an den Untervermieter vermieteten Räume bei der Bestimmung der Höhe der Ausgleichszahlung anrechnen lassen, zumal er aus der Untervermietung dieses Teils einer Sozialwohnung wirtschaftlichen Vorteil zieht. Das Einkommen der Person des Untermieters hat keinen Einfluß auf die Bestimmung des nach § 3 maßgebenden Einkommens; etwas anderes soll — um Umgehungsfälle auszuschließen — bei der Untervermietung eines geringen Teils der Wohnung an Familienangehörige gelten.

Die Höhe der Ausgleichszahlung soll sich nach Absatz 3 bestimmen. Sie ist abhängig vom Maß der Überschreitung der Einkommensgrenze in DM-Beträgen je Quadratmeter Wohnfläche. Um den Verwaltungsaufwand in Grenzen zu halten, sollen drei Einkommensgruppen gebildet werden, denen je nach Höhe des Einkommens pauschale Ausgleichszahlungen von 0,50, 1,25 und 2,00 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zugeordnet sind. Die fest-

zusetzende Höhe der monatlichen Ausgleichszahlung soll somit vom Einkommen und von der Wohnfläche abhängen.

Die Bemessung einer Ausgleichszahlung nach der Wohnfläche der fehlsubventionierten Wohnung ist verwaltungsmäßig einfach, weil die Wohnfläche der zuständigen Stelle aus dem Bewilligungsverfahren bekannt ist; sie ist sachgerecht, weil auch die Höhe der für die Wohnung gewährten öffentlichen Mittel bzw. die Höhe des Vorteils von der Wohnungsgröße abhängt. Die relativ stärkere Belastung der Inhaber flächenmäßig unterbelegter Wohnungen erscheint sozial gerechtfertigt.

Wie bereits im allgemeinen Teil der Begründung dargestellt, ist die Subventionswirkung der Förderung beim Mieter und beim selbstnutzenden Eigentümer unterschiedlich. Während beim Mieter der Subventionsvorteil im wesentlichen in der Mietvergünstigung liegt, wirkt sich die Förderung beim selbstnutzenden Eigentümer hauptsächlich in der Verringerung seiner Belastungen für das Eigenheim, die Kleinsiedlung oder Eigentumswohnung aus. Ein Abbau der Subvention kann hier nur in der Weise erfolgen, daß die noch aktuellen Vorteile für die Zukunft jedenfalls teilweise aufgehoben werden. Der Entzug von Subventionsvorteilen für Eigentümer, die diese wegen der Höhe ihres Einkommens nicht mehr behalten sollen, läßt sich — zumal wegen der unterschiedlichen Art der Förderung durch Darlehen und Aufwandssubventionen — beispielsweise durch Darlehenskündigung, Höherverzinsung der Restschuld bis zum Kapitalmarktzins oder Nichtweitergewährung von Aufwandshilfen verwirklichen. Absätze 4 und 5 sehen dies im Ergebnis vor. Dabei wird davon ausgegangen, daß der Eigentümer wirtschaftlich gleich belastet wird wie der Mieter einer entsprechenden Wohnung. Die den Eigentümer treffenden Mehrbelastungen sollen durch Kürzung der Aufwendungs- und Zinszuschüsse und der Aufwendungs- oder Annuitätsdarlehen (Absatz 4) und dann durch fiktive Zinssatz- oder tatsächliche Tilgungssatzerhöhung erreicht werden (Absatz 5). Die Tilgungssatzerhöhung kommt im Ergebnis einer teilweisen Darlehenskündigung gleich.

Eine gegenteilige Vertragsgestaltung im Einzelfall, das Zinserhöhungsverbot des § 44 Abs. 3 des II. Wohnungsbaugesetzes sowie Artikel 14 Grundgesetz stehen einer solchen Maßnahme des Gesetzgebers nicht entgegen. Denn es geht hier nur um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. des Artikels 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz. Die vorgesehene Regelung nach den Absätzen 4 und 5 betrifft nur den Entzug von Vorteilen, deren Weitergewährung in der bisherigen Weise aus sozialstaatlicher Sicht nicht mehr gerechtfertigt ist, dient einem sozialstaatlich vorgegebenen Ziel (Förderung des sozialen Wohnungsbaues) und entspricht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Auszahlungskürzungen nach Absatz 4 sind auf den Förderungszeitraum, also den Zeitraum, für den sich durch Aufwendungszuschuß oder Aufwendungsdarlehensgewährung die laufenden Aufwendungen vermindern, ohne Einfluß. Ungeachtet des im Bewilli-

gungsverfahren vertraglich festgelegten Umfangs der Förderleistungen führt also der Einbehalt von Darlehens- oder Zuschußbeträgen insbesondere nicht dazu, daß nach Ablauf des ursprünglich vorgesehenen Förderungszeitraumes weitere Zuschüsse geleistet werden.

Nach Absatz 5 ist die teilweise Verwendung der zu leistenden Ausgleichszahlung als Sondertilgung vorgesehen. Es ist jedoch damit zu rechnen, daß der größte Teil der in Frage kommenden Eigentümer von der Möglichkeit der Ablösung der öffentlichen Baudarlehen unter Gewährung eines Schuldnachlasses Gebrauch machen wird, zumal diese Möglichkeit nur noch bis zum Beginn des ersten Leistungszeitraumes nach § 4 Abs. 1 bestehen soll (vgl. §§ 13 und 14); aber auch später behalten die Eigentümer eine Möglichkeit der Rückzahlung, dann aber muß der volle noch geschuldete Betrag gezahlt werden (§ 2 Abs. 6). Soweit dies geschieht — und dies ist in einer Vielzahl von Fällen zu erwarten — soll eine Ausgleichszahlung entfallen. Es erscheint daher auch aus verwaltungsmäßigen Gründen vertretbar, für die noch verbleibenden Fälle eine Anrechnung nur auf Antrag vorzusehen; die Eigentümer sind auf ihr Antragsrecht hinzuweisen (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 3).

Die hohe Zahl der Ablösungs- und Rückzahlungsfälle wird darüber hinaus — abgesehen von den kurzfristigen Mehrbelastungen durch die Ablösungsmaßnahmen selbst — die Verwaltung langfristig nachhaltig entlasten, weil insoweit die sonst noch zum Teil Jahrzehnte andauernde Verwaltung dieser Restdarlehen entfällt.

Der mit 8 vom Hundert angegebene Zinssatz für die fiktive Verzinsung der als öffentliche Mittel gewährten Darlehen in Umrechnungsfällen liegt unter dem derzeitigen Marktzinsniveau für Fremdmittel. Der Zinssatz soll ungeachtet eventueller Zinsschwankungen gleichbleibend zugrunde gelegt werden.

In den Absätzen 4 und 5 sind ferner Regelungen für den Fall vorgesehen, daß die Förderung durch verschiedene Darlehens- oder Zuschußgeber, beispielsweise mit öffentlichen Mitteln und Mitteln aus den Wohnungsfürsorgefonds, erfolgt ist. Bei der Auszahlungskürzung (Absatz 4) ist aus Gründen einer besseren Verwaltungspraktikabilität vorgesehen, daß zunächst diejenigen Mittel eingehalten werden, auf die noch am längsten Zahlungen zu leisten wären; die Tilgungsrechnung (Absatz 5) dagegen erfolgt anteilig.

Für die durch Tilgung entstehenden Rückflüsse gelten die bereits bestehenden gesetzlichen (§ 20 des II. WoBauG) oder vertraglichen Regelungen; die Rückflüsse gehören also nicht zu dem Aufkommen, für dessen Verwendung in § 10 eine Regelung enthalten ist.

## Zu § 2

Wenn ein Wohnungsinhaber Wohngeld erhält oder wenn das Einkommen im wesentlichen aus laufenden Leistungen für den Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz oder nach § 27a des Bun-

desversorgungsgesetzes oder aus Arbeitslosenhilfe nach § 134 des Arbeitsförderungsgesetzes besteht, wird eine Überschreitung der Einkommensgrenze zuzüglich der Toleranzschwelle von 20 v. H. nicht vorliegen. Es bedarf daher nach Absatz 1 nur des Nachweises, daß entsprechende Leistungen erbracht werden. Eine Ausnahme gilt nur in den Fällen, in denen andere im Haushalt lebende Personen ihrerseits über nennenswerte Einkünfte verfügen. Rentner, bei denen das Einkommen der Höhe nach nicht begrenzt ist, sollen nicht generell freigestellt werden. Rentner, die die Unterhaltskosten für sich und die zum Haushalt rechnenden Personen nur aus Renten decken, können den Nachweis über die Höhe ihres Einkommens (vgl. § 25 Abs. 3 des II. WoBauG) durch Vorlage des Rentenbescheides führen. Eine besondere Nachweispflicht entsteht erst wieder, wenn neben der Rente andere Einkünfte erzielt werden.

Nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes kann die zuständige Stelle die Sozialwohnungen in bestimmten Gebieten von den Belegungsbindungen allgemein freistellen, wenn nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse hieran nicht mehr besteht. In diesen Gebieten muß daher ein ausgeglichener Wohnungsmarkt bestehen, so daß für die Erhebung einer Ausgleichszahlung kein Platz mehr ist. Deshalb sollen in diesen Gebieten nach Absatz 1 Nr. 3 die Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung keine Anwendung finden.

Auch wenn einzelne Wohnungen von den Bindungen freigestellt werden, soll der Wohnungsinhaber nicht zu einer Ausgleichszahlung herangezogen werden. Wo dies gerechtfertigt erscheint, werden die Wohnungen nämlich unter der Auflage einer höheren Verzinsung oder einer sonstigen laufenden Zahlung freigestellt. Da solche Ausgleichszahlungen von Verfügungsberechtigten nach § 26 Abs. 4 der Neubaumietenverordnung 1970 auf die Mieter abgewälzt werden können, erscheint eine Heranziehung der Wohnungsinhaber zur Ausgleichszahlung in diesen Fällen nicht gerechtfertigt.

Die Ausnahme nach Absatz 1 Nr. 3 soll nicht für selbstnutzende Inhaber von Eigenheimen, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen gelten. Dies folgt aus der unter § 1 Abs. 4 und 5 erläuterten unterschiedlichen Subventionswirkung bei der Eigenheimförderung, bei der insbesondere die Freistellung von Bindungen ohne Einfluß auf den Subventionsvorteil ist.

Eine weitere Ausnahme von der Erhebung der Ausgleichszahlung soll nach Absatz 2 bei einzelnen Wohnungen oder Wohnungen bestimmter Art zugelassen werden, wenn andernfalls die Vermietbarkeit dieser Wohnungen nicht mehr gesichert wäre und hierdurch dem Vermieter von ihm nicht zu vertretende Vermögensnachteile erwachsen könnten. Dies gilt unabhängig davon, ob für diese Wohnungen eine Freistellung nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes erfolgt ist oder nicht. Ein Fall des Absatzes 2 liegt zum Beispiel vor, wenn eine Wohnung durch erhebliche Umwelteinflüsse belastet ist (Autobahnnahe u. ä.) und über Herabsetzungsanträge nach § 6 die-

ser Besonderheit nicht Rechnung getragen werden kann.

Ergänzend zu der in Absatz 1 Nr. 3 in bezug genommenen Regelung des § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes sieht der Entwurf in Absatz 3 vor, daß die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen nach Absatz 3 durch Rechtsverordnung Gemeinden festzulegen haben, in denen das Gesetz auf Mietwohnungen nicht anwendbar sein soll. Voraussetzung ist, daß der Unterschied zwischen dem zulässigen Entgelt für preisgebundenen Wohnraum und dem Entgelt für vergleichbare, nicht preisgebundene Wohnungen in diesen Gemeinden gering ist.

Die Rechtsverordnung soll dabei, wenn die als Voraussetzung erforderliche geringe Mietdifferenz nur für Wohnungen einzelner der in § 4 Abs. 1 bezeichneten Jahrganggruppen vorliegt, auf diese beschränkbar sein. Dies erscheint zweckmäßig, weil aufgrund der überwiegend durch die Baukostenentwicklung bestimmten Höhe der Kostenmiete das Kostenmietniveau der einzelnen Jahrganggruppen erhebliche Unterschiede aufweisen kann. Bei der Feststellung, ob die maßgebenden Entgelte nur geringfügig voneinander abweichen, sind die zulässigen Entgelte für alle preisgebundenen Wohnungen des Gebiets, also z. B. auch der mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen bestimmend. Die Preisdifferenz ist jedenfalls dann als gering anzusehen, wenn sie z. B. unter 0,50 DM liegt; dies entspräche dem Betrag, der im Gesetz für die niedrigste Stufe der Ausgleichszahlungen vorgesehen ist.

Gebietsausnahmen nach Absatz 3 sind nur für Mietwohnungen vorgesehen, weil nur bei diesen die Kosten- und Marktmietdifferenz bestimmend dafür sind, ob Subventionsvorteile bestehen, die durch Ausgleichszahlungen abgeschöpft werden können. Bei selbstnutzenden Eigentümern hingegen richtet sich der aktuelle Subventionsvorteil wie zu § 1 Absätze 4 und 5 erläutert, unabhängig vom Standort des geförderten Objekts nach dem Ausmaß der Lastenverringerung durch noch valutierte Förderungs-mittel.

Nach Absatz 4 sollen Eigentümer für ihre selbstgenutzten Wohnungen in Eigenheimen und Eigensiedlungen sowie eigengenutzten Eigentumswohnungen nicht zu Ausgleichszahlungen herangezogen werden, wenn öffentliche Baudarlehen vollständig zurückgezahlt oder nach § 69 des II. Wohnungsbaugesetzes abgelöst worden sind. Wie zu § 1 Abs. 4 und 5 ausgeführt wurde, besteht bei Eigentümerwohnungen der Subventionsvorteil in der Belassung der gegenüber Kapitalmarktmitteln zinsgünstigeren Darlehen aus öffentlichen Mitteln. Eine Rücknahme oder Einschränkung der gewährten Subvention kommt daher nicht mehr in Betracht, wenn das Darlehen infolge einer Ablösung weggefallen ist. Sind neben öffentlichen Baudarlehen andere öffentliche Mittel gewährt oder werden diese weitergewährt, so ist daneben auch — soweit es sich um Darlehen handelt — deren Rückzahlung und ggf. der Verzicht auf die Auszahlung noch ausstehender Mittel erforderlich.

Waren die öffentlichen Mittel bereits früher oder werden sie bis zum Beginn des Leistungszeitraumes zurückgezahlt, so soll ebenfalls keine Leistungspflicht mehr bestehen, da der als Grundlage für die Ausgleichszahlung des selbstnutzenden Eigentümers geltende Subventionsvorteil entfallen ist (vgl. § 1 Abs. 4 und 5). Dies gilt auch, wenn die Wohnung, beispielsweise das im Zeitpunkt der Rückzahlung vermietete Eigenheim, weiterhin als öffentlich gefördert gilt.

Absatz 5 trägt dem Umstand Rechnung, daß nach Zwangsversteigerungen des Eigenheims, der Kleinsiedlung oder der Eigentumswohnung oder infolge der Sanktion von Verstößen für die selbstgenutzte Wohnung keine Darlehensschuld und damit auch kein Subventionsvorteil mehr besteht.

Die Regelung des Absatzes 6 sieht eine Befreiung von der Leistungspflicht auch für den Fall vor, daß sich der Eigentümer eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer Eigentumswohnung verpflichtet, die auf die von ihm genutzte Wohnung entfallenden, als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel vollständig zurückzuzahlen und gleichzeitig auf die Auszahlung noch ausstehender öffentlicher Mittel verzichtet.

Die Rückzahlung der öffentlichen Mittel soll innerhalb einer Frist von einem Jahr seit Beginn des Leistungszeitraumes (§ 4 Abs. 1) erfolgen, wenn die auf die Wohnung entfallenden öffentlichen Mittel bei Abgabe der Erklärung weniger als 10 000 DM betragen. Diese Regelung wird für den überwiegenden Teil der bis 1970 geförderten Eigentümerwohnungen gelten, bei denen bei Inkrafttreten des Gesetzes die noch ausstehenden Darlehen im Durchschnitt weniger als 10 000 DM je Wohnung betragen. Bei Darlehensbeträgen von mehr als 10 000 DM soll eine Frist von zwei Jahren gelten. Der Verzicht auf die Auszahlung weiterer Mittel muß zu dem Zeitpunkt wirksam erklärt werden, an dem die gewährten öffentlichen Mittel spätestens zurückzuzahlen sind.

Von der Regelung in den Absätzen 4 und 6 sind sowohl „öffentliche Mittel“ als auch sonstige „Mittel aus öffentlichen Haushalten“ erfaßt. Damit soll die Anwendung der Bestimmungen auch auf die Fälle sichergestellt werden, in denen neben öffentlichen Mitteln (vgl. § 6 des II. WoBauG) beispielsweise mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurde.

Eine Befreiung von der Leistungspflicht ist nach Absatz 6 Nr. 2 auch dann vorgesehen, wenn der Eigentümer ausschließlich Aufwendungs- oder Zinszuschüsse erhalten hat.

Absatz 7 sieht eine Härteklausel vor. Bei der danach zu treffenden Härteentscheidung kann u. a. berücksichtigt werden, welche Belastung für den Bauherrn bei Förderung tragbar erschien und wie hoch — gemessen am Einkommen — die Belastungen heute sind. Der Entwurf enthält wegen dieser sehr individuellen Bewertungsmaßstäbe und wegen der auch innerhalb der Einkommensgrenzen nach § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes möglichen starken Einkommensschwankungen der förderungsberechtigten Eigenheimer keine in Vom-Hundert-Sätzen bestimmte Belastungsquoten des Einkommens für die

Härterege lung. Die Regelung steht unter dem Vorbehalt haushaltsrechtlicher Vorschriften.

Nach Absatz 8 soll das Gesetz nicht auf öffentlich geförderte Wohnheime Anwendung finden. Dies erscheint geboten, da in öffentlich geförderten Wohnheimen häufig über die Überlassung des Wohnraums hinaus zusätzliche Leistungen geboten werden, die kostenmäßig schwer abgrenzbar sind. Eine Fehlsubventionierung in öffentlich geförderten Wohnheimen kann auch nicht im gleichen Maße wie bei Sozialwohnungen angenommen werden. Der Ertrag einer Erfassung öffentlich geförderter Wohnheime würde überdies aufgrund der geringen Wohnflächen bei Heimplätzen in keinem Verhältnis zum Verwaltungsaufwand stehen.

### Zu § 3

In Absatz 1 ist vorgesehen, daß die Einkommensgrenze und das Einkommen entsprechend § 25 Abs. 1 und 2 des II. Wohnungsbaugesetzes zu ermitteln sind. Dabei sind solche Personen einzubeziehen, die nicht Familienangehörige sind, sofern sie nicht nur vorübergehend zum Haushalt gehören. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß sich die Zusammensetzung des Haushalts seit Bezug der Wohnung durch Aufnahme von Personen, die nicht Familienangehörige sind, geändert haben kann. Wegen Untervermietung vgl. Begründung zu § 1 Abs. 2. Für die Ermittlung des Einkommens soll nach Absatz 2 im Interesse der Gleichbehandlung aller derselbe Stichtag maßgebend sein. Damit die Überprüfung vor dem Beginn der Leistungspflicht abgeschlossen sein kann, liegt dieser Stichtag grundsätzlich sieben Monate vor Beginn der Leistungspflicht. Absatz 2 Satz 2 sieht Ausnahmen hiervon für Berlin (§ 4 Abs. 3), den Fall der Nachprüfung der Einkommensverhältnisse im Leistungszeitraum (§ 4 Abs. 4 Satz 3) und den Fall der erheblichen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (§ 7 Abs. 2) vor.

In Berlin soll nach Absatz 3 die für die Bezugs- und Förderungsberechtigung nach § 116 Nr. 1 des II. Wohnungsbaugesetzes geltende Erhöhung der Einkommensgrenze um 20 v. H. bei der Heranziehung zu einer Ausgleichszahlung ohne Bedeutung sein. Es erscheint nicht sachgerecht, im Hinblick auf Zahlungsverpflichtungen Wohnungsinhaber in Berlin besser zu stellen als Wohnungsinhaber in anderen Bedarfsschwerpunkten wie z. B. München und Hamburg.

### Zu § 4

Höhe, Beginn und Dauer der Heranziehung zu einer Ausgleichszahlung sollen durch einen Leistungsbescheid der zuständigen Stelle für einen Zeitraum von drei Jahren festgelegt werden.

Wegen der mit der Prüfung der Einkommensverhältnisse verbundenen Verwaltungsarbeit ist es nicht möglich, alle Mehrverdiener vom gleichen Zeitpunkt an zur Ausgleichszahlung heranzuziehen. Der Entwurf sieht daher mehrere Zeitpunkte für die

erstmalige Überprüfung und Festsetzung der Ausgleichszahlungen vor (Absatz 1).

Auf der Basis der Förderungsstatistiken und der 1 Vom-Hundert-Stichprobe 1978 sind drei Gruppen nach den Bewilligungsjahrgängen wie folgt im Entwurf vorgesehen worden:

1948 bis 1954 = rd. 1,75 Millionen Wohnungen,  
1955 bis 1962 = rd. 1,75 Millionen Wohnungen,  
1963 = rd. 1,6 Millionen Wohnungen.

Auch wenn die drei Jahrgangsgruppen im Bundesdurchschnitt annähernd gleich groß sind, kann nicht ausgeschlossen werden, daß sie in einzelnen Bereichen stärker differieren. Neben der möglichst gleichmäßigen Arbeitsbelastung der Verwaltungsbehörden erleichtert die Prüfung jeweils gleichzeitig geförderter Wohnungen den Vollzug der beabsichtigten Regelungen. Bei gleichzeitiger Überprüfung aller Wohnungen eines Gebäudes kann die zuständige Stelle im übrigen auch zuverlässiger einen Überblick über die Belegung der Wohnungen gewinnen. Bei einer Berufung auf die Höchstbetragsregelung des § 6 Abs. 1 braucht nur einmal in einem Prüfungsturnus das preisrechtlich zulässige Entgelt für alle Wohnungen eines Gebäudes ermittelt zu werden.

Durch die Regelung des Absatzes 2 soll sichergestellt werden, daß der Leistungsbescheid immer erst frühestens einen Monat nach dem Zeitpunkt seiner Erteilung wirksam wird.

Absatz 3 sieht eine Sonderregelung für Berlin vor. Damit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, daß in Berlin ein Berechtigungsschein zu erteilen ist, wenn das Einkommen die Grenze des § 1 Abs. 1 übersteigt (§§ 116, 25 Abs. 1, Satz 6 des II. WoBauG). Die Leistungspflicht ist im übrigen davon abhängig, daß auch für die jeweilige Jahrgangsgruppe generell erstmalig die Leistungspflicht begonnen hat. Für den Fall, daß der Leistungszeitraum abweichend von dem Leistungszeitraum der Jahrgangsgruppe festgelegt worden ist, sieht Absatz 4 Satz 2 vor, daß der Leistungszeitraum in jedem Fall mit dem Zeitpunkt endet, zu dem er auch bei anderen Wohnungen der in Absatz 1 bezeichneten Jahrgangsgruppe endet. Der Bestand der Jahrgangsgruppen soll dadurch erhalten bleiben.

Abweichend von der grundsätzlich geltenden Dauer des Leistungszeitraumes von drei Jahren (§ 4 Abs. 4 Satz 1) soll sich die zuständige Stelle nach Absatz 4 Satz 3 eine erneute Überprüfung der Einkommensverhältnisse vorbehalten, wenn z. B. anzunehmen ist, daß sich das Einkommen nachträglich erhöhen wird, oder wenn eine frühere Tätigkeit nur vorübergehend — möglicherweise gerade im Hinblick auf die sonst zu erwartende Ausgleichszahlung — aufgegeben wurde oder wenn kurzfristig mit dem Eintritt des Wohnungsinhabers oder eines Familienmitgliedes in das Berufsleben gerechnet werden kann. Die Möglichkeit einer erneuten Prüfung soll auch dann gegeben sein, wenn auf Antrag des Wohnungsinhabers der Leistungsbescheid nach § 7 Abs. 2 geändert wurde und dabei die Annahme einer späteren Einkommensverbesserung gerechtfertigt ist; ebenso kann ein aufgrund einer Nachprüfung zum Nachteil des Wohnungsinhabers veränderter

Leistungsbescheid auf Antrag wieder nach § 7 Abs. 2 geändert werden, wenn einer der dortigen Gründe gegeben ist.

Im letzten Jahr vor dem Ende eines Leistungszeitraums sollen von der zuständigen Stelle vorbehaltene Überprüfungen aus Gründen der Verwaltungsökonomie nicht mehr vorgenommen werden.

#### Zu § 5

Die Kenntnis über die Einkommensverhältnisse der Wohnungsinhaber ist die wichtigste Voraussetzung für die Entscheidung über die Ausgleichszahlung. Als Folge aus dem Nutzungsverhältnis an der Sozialwohnung soll deshalb nach Absatz 1 jeder Wohnungsinhaber verpflichtet werden, der zuständigen Stelle auf deren Verlangen die Namen der in der Wohnung nicht nur vorübergehend lebenden Personen zu benennen und deren Einkommen nachzuweisen. Aufgrund des Gesamtschuldverhältnisses nach § 1 Abs. 1 Satz 2 soll diese Verpflichtung jeden Wohnungsinhaber mit Wirkung für alle Inhaber einer Wohnung treffen. Unter mehreren Wohnungsinhabern wird die zuständige Stelle die Person verpflichtet, von der anzunehmen ist, daß sie die Mitteilungs- und Nachweispflicht am ehesten erfüllen kann; es wird zumeist diejenige Person sein, der als Wohnungssuchender der Berechtigungsschein erteilt wurde. Nach Maßgabe der Umstände soll hierfür von der zuständigen Stelle eine angemessene Frist eingeräumt werden. Für Untermieter gilt eine besondere Regelung (vgl. auch zu § 3 Abs. 1). Die Verpflichtung zum Nachweis des Einkommens der im Haushalt lebenden Personen kann beispielsweise auch dadurch erfüllt werden, daß der Wohnungsinhaber von den Mitbewohnern einen verschlossenen Umschlag mit den erforderlichen Angaben erhält und weitergibt.

Die Verpflichtung zum Nachweis des Einkommens soll in den Fällen entfallen, in denen innerhalb der gesetzten Frist nachgewiesen wird, daß ein Wohnungsinhaber Wohngeld erhält oder eine andere der in § 2 Abs. 1 Nr. 2 für das Nichtbestehen der Leistungspflicht genannten Voraussetzungen erfüllt ist.

Kommt der Wohnungsinhaber seiner Verpflichtung nach Absatz 1 nicht nach, so soll nach Absatz 2 unterstellt werden, daß das Einkommen die maßgebende Einkommensgrenze um mehr als 50 v. H. übersteigt mit der Folge, daß die gemäß § 1 Abs. 3 höchstzulässige Ausgleichszahlung zu entrichten ist. Diese Regelung dient vor allem der Vereinfachung, da die Einkommensverhältnisse derjenigen nicht überprüft zu werden brauchen, die im Bewußtsein der hohen Einkommensüberschreitung keine Angaben machen.

Die Vermutung, daß die 50 Vom-Hundert-Grenze überschritten ist, soll nur so lange gelten, wie die entsprechenden Nachweise nicht geführt werden. Es wäre nicht gerechtfertigt, als Folge z. B. eines Säumnisses eine dreijährige Zahlungspflicht zu begründen. Der verspätete Nachweis wirkt jedoch grundsätzlich nur für die Zukunft. Bei der Überprü-

fung der verspätet vorgelegten Unterlagen sind die Verhältnisse zugrunde zu legen, die in dem nach § 3 Abs. 2 Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt bestanden haben. Dadurch soll insbesondere verhindert werden, daß mit dem verspäteten Nachweis eine günstigere Ausgangslage für die Festsetzung der zukünftigen Ausgleichszahlung herbeigeführt wird, als sie nach § 7 Abs. 2 für den Fall einer nachträglichen Änderung des Bescheides bestünde — beispielsweise bei einer zwischenzeitlich nur 10%igen Verringerung des Einkommens gegenüber der in § 7 Abs. 2 Nr. 2 geforderten Minderung um mehr als 15 v. H.

Bei verspätetem Nachweis des Einkommens bzw. des Nichtbestehens der Leistungspflicht ist vorgesehen, daß der Leistungsbescheid grundsätzlich mit Wirkung vom Ersten des übernächsten Monats, frühestens jedoch mit Wirkung vom Beginn des zweiten Monats des Leistungszeitraumes aufzuheben oder zu ändern ist, wenn die Überprüfung der Einkommensverhältnisse ergibt, daß der Wohnungsinhaber nicht oder nur zu einer niedrigeren Leistung verpflichtet wäre. Abweichend hiervon soll der Leistungsbescheid mit Wirkung ab Beginn des Leistungszeitraumes aufgehoben oder geändert werden, wenn der Wohnungsinhaber nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 generell nicht der Leistungspflicht unterliegt.

#### Zu § 6

Durch die Ausgleichszahlung soll der Nutzer einer Sozialwohnung nicht stärker belastet werden, als er im Falle des Wechsels in eine entsprechende Wohnung des freien Wohnungsmarktes belastet würde. In der daraus sich ergebenden Preisdifferenz erschöpft sich auch der ihm gewährte Subventionsvorteil. Die zuständige Stelle hat daher (Absatz 1) auf Antrag des Wohnungsinhabers die Ausgleichszahlung auf den Unterschiedsbetrag zu beschränken, der zwischen dem für die Wohnung nach dem Wohnungsbindungsgesetz preisrechtlich zulässigen und dem für die Wohnung nach Absatz 2 geltenden Höchstbetrag besteht.

Mit dem in Absatz 2 bezeichneten Gesetz ist das Gesetz über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum (Mietspiegelgesetz) gemeint, das z. Z. erst im Entwurfsstadium vorliegt. Soweit Mietspiegel vorliegen, soll auf die Obergrenze der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietspanne abgestellt werden. Dadurch soll die Auswahl der Herabsetzungsanträge möglichst klein gehalten werden. Außerdem entspricht die Obergrenze der Mietspanne des Mietspiegels am ehesten der bei Neuvermietung erzielbaren Miete, die in Gemeinden ohne Mietspiegel zugrunde gelegt werden soll. In solchen Gemeinden hat die Landesregierung die Höchstbeträge durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Die dabei vorzunehmende Orientierung an den bei Neuvermietung erzielbaren Entgelten der Gemeinden entsprechender Größenklasse bewirkt, daß die Daten nicht auf die jeweilige oder eine bestimmte andere Gemeinde bezogen sind. Sie stellen mithin auch keine Vergleichsmiete im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe dar.

Voraussetzung für die Begrenzung ist nach dem Entwurf, daß der Wohnungsinhaber einen entsprechenden Antrag stellt. Das Antragsverfahren ist aus Verwaltungsgründen erforderlich, weil die zuständigen Stellen in aller Regel nicht über die jeweilige Höhe des für die Wohnung preisrechtlich zulässigen, insbesondere aber nicht des tatsächlich bezahlten Entgelts unterrichtet sind. Der Antrag ist — mit Ausnahme der Fälle des § 7 Abs. 2 Nr. 4 — innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit Zustellung des Leistungsbescheids zu stellen.

Der Entwurf läßt offen, ob die aus Mietspiegeln abgeleiteten oder durch Rechtsverordnung bestimmten Höchstbeträge beispielsweise bestimmte Betriebskosten ausschließen sollen oder nicht. Dies bedarf auch keiner Regelung. Wesentlich ist nur, daß die Zu- bzw. Nichtzurechnung entsprechender Beträge sowohl beim Höchstbetrag als auch dem tatsächlich gezahlten Betrag bzw. zulässigen Entgelt nach Absatz 3 erfolgt.

Die in Absatz 1 vorgesehene Begrenzung der Ausgleichszahlung gilt — wie die Heranziehung zur Ausgleichszahlung selbst — für den gesamten Drei-Jahres-Zeitraum, also ggf. rückwirkend ab Beginn der Leistungspflicht. Außerdem soll das Prüfungsverfahren nach der Gruppeneinteilung der Wohnungen möglichst auf die sich turnusmäßig ergebenden Zeitabschnitte beschränkt bleiben. Daher ist das Antragsrecht befristet worden.

Das tatsächlich gezahlte bzw. das preisrechtlich zulässige Entgelt soll dann nicht Ausgangswert für die Ermittlung der Differenz zum Höchstbetrag sein, wenn der Mieter einen von der Bewilligungsstelle zugelassenen Finanzierungsbeitrag geleistet, oder der Vermieter bestimmte dem Finanzierungsbeitrag gleichgestellte Leistungen erhalten hat; denn sonst blieben von dem Mieter selbst bewirkte oder ihm zuzurechnende Mietverbilligungsmaßnahmen zu seinem Nachteil außer Betracht. Die vorgesehene fiktive Anhebung der Miete kann wegen der damit verbundenen Verringerung des Unterschiedsbetrages zu einer Kürzung der Ausgleichszahlung führen.

Eine ähnliche Wirkung soll sich nach Absatz 5 in den Fällen ergeben, in denen der Mieter die Kosten der Modernisierung getragen hat; ggf. ist ein für die Wohnung ohne Modernisierung maßgebender niedrigerer Höchstbetrag im Sinne des Absatzes 2 zugrunde zu legen.

Nach Absatz 6 sollen die Regelungen der Absätze 1 bis 5 nicht für vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen in Eigenheimen und Eigensiedlungen und eigengenutzten Eigentumswohnungen gelten. Wegen der aus der Förderung sich ergebenden unterschiedlichen Subventionswirkung ist für sie in § 2 Abs. 7 eine besondere Härteregelung vorgesehen. § 6 Abs. 1 bis 5 sollen jedoch für die in einem Mehrfamilienhaus vom Verfügungsberechtigten selbst genutzte Wohnung gelten, sofern es sich nicht um eine selbstgenutzte Eigentumswohnung handelt.

#### Zu § 7

Die Zahlungspflicht soll nach Absatz 1 enden mit der Aufgabe der Wohnung durch alle Wohnungsinhaber,

ferner mit dem Tage, von dem an die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt. Bei einer vorzeitigen vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung besteht nach § 16 Wohnungsbindungsgesetz die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ grundsätzlich acht Jahre fort; sie entfällt jedoch unter bestimmten Voraussetzungen, namentlich bei eigengenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen sofort. Insoweit wird auf die Ausführungen zu § 2 Abs. 4 bis 6 verwiesen.

In Absatz 2 ist vorgesehen, daß auf Antrag des Wohnungsinhabers der Leistungsbescheid zu ändern oder aufzuheben ist, wenn sich die Einkommens- oder Familienverhältnisse des Wohnungsinhabers wesentlich verändert haben und sich bei einer Neuberechnung eine niedrigere Ausgleichszahlung ergibt. Im Interesse der notwendigen Vereinfachung soll allerdings nicht jede Veränderung zum Vorteil des Wohnungsinhabers berücksichtigt werden, andererseits wird aber auch darauf verzichtet, den Wohnungsinhaber zu verpflichten, die Veränderung von solchen Umständen anzuzeigen, die zur Erhöhung der bereits festgesetzten Ausgleichszahlung führen würden.

Deshalb soll eine Neuberechnung nur beantragt werden können, wenn Änderungen im Einkommen oder auch zukünftige Änderungen der Einkommensgrenze in § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes zu deren Unterschreitung im Einzelfall führen. Ein weiterer Anpassungsgrund soll dann gegeben sein, wenn sich die Zahl der Familienmitglieder, die nicht nur vorübergehend zum Haushalt gehören, erhöht oder die für die Wohnung zulässige Miete sich um mehr als 20 v. H. erhöht oder das Einkommen sich auf die Dauer um mehr als 15 v. H. verringert hat. Ohne Auswirkung auf die Zahlungspflicht der Mehrverdiener soll indessen bleiben, wenn sich aufgrund einer Änderung der Einkommensgrenze rein rechnerisch Verringerungen des Ausgleichszahlungsbetrages je Quadratmeter Wohnfläche nach § 1 Abs. 3 ergäben. Dies ist nicht nur aus Gründen der Vereinfachung, sondern auch deshalb gerechtfertigt, weil derartige Einstufungswirkungen durch die kontinuierliche Einkommensentwicklung gewöhnlich bald wieder ausgeglichen werden. Eine Neuberechnung kann z. B. auch nicht mit der Begründung beantragt werden, die Marktmiete für eine vergleichbare Wohnung habe sich gesenkt.

Eine Neufestsetzung soll nur Wirkung für die Zeit bis zur nächsten regelmäßigen Überprüfung haben. Aus Gründen der Vereinfachung soll deshalb auch in den letzten sechs Monaten vor dieser nächsten regelmäßigen Prüfung eine Neufestsetzung der Ausgleichszahlung nicht mehr möglich sein.

#### Zu § 8

Die Regelung über den Abbau der Fehlsubventionierung soll bei Bergarbeiterwohnungen, die nach dem Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaus im Kohlenbergbau mit Mitteln aus der Kohlenabgabe gefördert sind, nur mit Einschränkungen angewendet werden. Bei diesen Wohnungen wird die Wohnbe-

rechtigung nach der Eigenschaft als sozialversicherter Arbeitnehmer im Kohlenbergbau bestimmt.

Die Förderung dieser Wohnungen verfolgte und verfolgt noch heute den Zweck, die Bewohner an den Kohlenbergbau zu binden. Dies erschien zumindest in der Vergangenheit und erscheint auch heute noch erforderlich, um den Unternehmen die energiewirtschaftlich erforderliche Belegschaft angesichts der besonders schwierigen Arbeitsbedingungen — Bergbau — zu sichern. Dem entspricht die Regelung des § 8, die eine Anwendung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen dann vorsieht, wenn eine Bergbauwohnberechtigung nicht besteht. Es handelt sich bei der Förderung der Bergarbeiterwohnungen um eine Sonderförderung strukturpolitischer Art.

Die Regelung über die Ausgleichszahlungen soll deshalb hier nur angewendet werden, wenn eine Bergbauwohnberechtigung nicht besteht. Der Inhaber einer Bergarbeiterwohnung hat demgemäß eine Ausgleichszahlung nach dem Entwurf zu entrichten, wenn er zwischenzeitlich die Wohnberechtigung im Kohlenbergbau verloren hat oder diese Wohnberechtigung schon beim Bezug der Wohnung nicht besessen hat. Bei der Rationalisierung ausgeschiedener Bergarbeiter, die ihre Wohnberechtigung nach § 4 Abs. 1 Buchstabe d des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes behalten haben, werden in gleicher Weise zu Ausgleichszahlungen herangezogen.

#### Zu § 9

Angehörige des öffentlichen Dienstes sowie ähnliche Personengruppen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Wohnungen innehaben, sollen in die Regelung über die Ausgleichszahlung einbezogen werden. Denn sowohl was die Förderung selbst als auch was die daraus sich ergebende Subventionswirkung betrifft, weist dieser Wohnungsbestand Parallelen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau auf. Seine Einbeziehung in die vorgesehene gesetzliche Regelung ist daher sachgerecht.

Die Wohnungsfürsorgemittel sind wie die Mittel für den sozialen Wohnungsbau in öffentlichen Haushalten gesondert ausgewiesen (vgl. § 87 a Abs. 1 Satz 1 des II. WoBauG), ohne allerdings formell als öffentliche Mittel im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes (vgl. dort § 6) bezeichnet zu sein. Als Folge der Förderung gelten für Wohnungsfürsorgewohnungen mit bestimmten förderungsspezifischen Abweichungen dieselben preisrechtlichen Vorschriften wie für die öffentlich geförderten Wohnungen (§ 87 a des II. WoBauG i. V. m. § 16 NMFV), solange das bei der Förderung vereinbarte Besetzungsrecht zugunsten des Darlehens- oder Zuschußgebers besteht. Für die Wohnungsnutzer, also die Mieter oder selbst nutzenden Eigentümer, bestehen insoweit keine Abweichungen gegenüber den Sozialwohnungen, was den durch die Förderung erlangten Vorteil anbetrifft.

Allein der Umstand, daß Inhaber von Wohnungsfürsorgewohnungen in der Regel Förderungsmittel unabhängig von ihrem Einkommen erhalten hatten, steht der Erhebung einer Ausgleichszahlung nicht

entgegen. Sowohl vom Subventionszweck her als auch unter Fürsorgegesichtspunkten ist nämlich zu unterscheiden zwischen der durch die Förderung erzielten Wohnraumversorgung dieses Personenkreises und der gleichzeitig erreichten wirtschaftlichen Subventionswirkung. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen wird die Wohnraumversorgung des begünstigten Personenkreises nicht gefährdet. Gegenstand der Regelung ist allein der Entzug von Vorteilen, die für mehrverdienende Wohnungsinhaber nicht mehr gerechtfertigt erscheinen. Diese Überlegungen führen dazu vorzusehen, daß die für den Sozialwohnungsbereich geltenden Regelungen auch in dem Wohnungsfürsorgebereich Anwendung finden sollen. Dies bedeutet aber auch, daß dort, wo Subventionsvorteile nicht mehr bestehen (z. B. bei Ablösungen — vgl. § 2 Abs. 4), Ausgleichszahlungen nicht erhoben werden können.

Absatz 3 soll die Einbeziehung der Wohnungsfürsorgewohnungen in den Auswirkungen in den Fällen mildern, in denen sie unter personalwirtschaftlichem Gesichtspunkt besondere Bedeutung hat, nämlich bei Einstellungen und Versetzungen.

#### Zu § 10

Die zuständige Stelle soll die eingezogenen Ausgleichszahlungen an das Land abführen, das seinerseits das Aufkommen den Gemeinden zur Förderung des Baues von Sozialwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf oder für besondere Problemgruppen zuweisen muß (Absatz 1).

Soweit Ausgleichszahlungen von Inhabern von Bergarbeiterwohnungen geleistet werden, sollen diese Mittel an die Treuhandstellen für den Bergarbeiterwohnungsbau abgeführt werden. Der auf Bergarbeiterwohnungen entfallende Teil soll Treuhandvermögen im Sinne des § 2 des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes sein und soll daher zusätzlich zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs der Arbeitnehmer im Kohlenbergbau und zur Durchführung damit zusammenhängender Maßnahmen verwendet werden (Absatz 2).

Bei den mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen fließt das Aufkommen den jeweiligen Darlehens- und Zuschußgebern zu, um von ihnen — soweit noch zusätzlicher Bedarf an derartigen Wohnungen besteht — hierfür wieder verwandt zu werden (Absatz 3).

Eine von der Grundregelung der Abführung des Aufkommens an die Länder abweichende Regelung soll ferner dann gelten, wenn öffentlich geförderte Wohnungen gleichzeitig — und zwar überwiegend — mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind. Das Aufkommen soll in diesen Fällen entsprechend der Regelung nach Absatz 3 dem jeweiligen Darlehens- und Zuschußgeber der Wohnungsfürsorgemittel zufließen. Bei der Festlegung, ob überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurde, ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung allerdings nur auf die als Baudarlehen eingesetzten Beträge abzustellen (Absatz 4).

**Zu § 11**

Die Regelung des § 11 gibt den Landesregierungen die Möglichkeit, die zuständige Stelle zu bestimmen; dadurch wird unter anderem erreicht, daß hierzu keine besonderen Regelungen durch Landesgesetz erforderlich werden. Bei den Wohnungsfürsorgewohnungen sollen die Stellen zuständig sein, die das Besetzungsrecht ausüben; der Darlehens- oder Zuschußgeber kann allerdings andere Stellen bestimmen.

**Zu § 12**

Das Zweite Wohnungsbaugesetz, das Wohnungsbindungsgesetz und das Bergarbeiterwohnungsbaugesetz gelten nicht im Saarland (vgl. § 125 a des II. WoBauG, § 33 b WoBindG, § 24 a Abs. 2 Bergarbeiterwohnungsbaugesetz). Anstelle des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gilt seit Beendigung der in Artikel 3 des Saarvertrages vereinbarten Übergangszeit vom 6. Juli 1959 an das Wohnungsbaugesetz für das Saarland, das seitdem fortlaufend den inzwischen erfolgten Änderungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes angepaßt worden ist.

Bereits vor Anwendung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland sind Mittel aus öffentlichen Haushalten, namentlich des Haushalts für das Saarland, nach anderen landesrechtlichen Bestimmungen zur Förderung des Wohnungsbaues eingesetzt worden. Ähnliche Regelungen, wie sie im Wohnungsbindungsgesetz enthalten sind, sind in Verwaltungsbestimmungen getroffen. Für den Bergarbeiterwohnungsbau im Saarland hat der Bund über das Bundestreuhandvermögen Mittel zur Verfügung gestellt. Aufgrund des vom Bund im Einvernehmen mit dem Minister für öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau des Saarlandes mit der Landesbank und Girozentrale Saar abgeschlossenen Treuhandvertrages ist diese mit der Wahrnehmung der Aufgabe als Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau beauftragt worden.

Die Problematik der Fehlsubventionierung stellt sich im Saarland in gleicher Weise wie im übrigen Geltungsbereich des Gesetzes. Demzufolge soll sich die Regelung des Abbaues der Fehlsubventionierung unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehand-

lung grundsätzlich auch auf das Saarland erstrecken. Die gesetzlichen Vorschriften sind dabei den unterschiedlichen Rechtsgrundlagen im Saarland anzupassen. Dem soll durch § 12 Rechnung getragen werden.

**Zu §§ 13 und 14**

Wie zu § 1 Abs. 5 erläutert, sollen ausgleichszahlungspflichtige Mehrverdiener noch bis zum Beginn des ersten Leistungszeitraumes nach § 4 Abs. 1 die Möglichkeit der Ablösung erhalten. Dem tragen die vorgeschlagenen Änderungen des II. Wohnungsbaugesetzes unter § 69 und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland unter § 34 Rechnung.

**Zu § 15**

Diese Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

**Zu § 16**

Diese Vorschrift regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens und die Geltungsdauer des Gesetzes.

Die Bundesregierung zieht weitere Gesetzgebungsmaßnahmen in Betracht, wonach für Gemeinden bestimmter Größenordnung außerhalb von Verdichtungsregionen vorgesehen werden soll, daß die Mietpreis- und Belegungsbindungen öffentlich geförderter Wohnungen ohne Nachwirkungsfrist (vgl. § 16 Abs. 1 WoBindG) entfallen, wenn die Mittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt werden. Es ist zu erwarten, daß die Eigentümer von solchen Möglichkeiten verstärkt Gebrauch machen, so daß dann kein Raum für die Erhebung einer Ausgleichszahlung besteht. Im Hinblick darauf erscheint es zweckmäßig, das Gesetz zeitlich zu befristen. Die Geltungsdauer (bis 31. Dezember 1994) ist so bemessen, daß jede Jahrgangsstufe (vgl. § 4 Abs. 1) mindestens dreimal für einen Dreijahreszeitraum überprüft wird.

Es wird im übrigen davon ausgegangen, daß erst seit kurzem eingeführte oder für die Zukunft beabsichtigte Maßnahmen der Länder zur Beseitigung der Fehlsubventionierung von Sozialwohnungen nicht weiterverfolgt werden.

## Stellungnahme des Bundesrates

### 1. Zum Gesetzentwurf

Der Bundesrat lehnt den Gesetzentwurf ab.

Der Bundesrat ist in Übereinstimmung mit der Bundesregierung der Auffassung, daß die Fehlsubventionierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau jetzt angegangen werden muß. Wegen der erforderlichen Maßnahmen verweist der Bundesrat auf die Bundesratsinitiative eines Gesetzes zur Behebung des sozialen Wohnungsbaus und zum Abbau nicht mehr gerechtfertigter Subventionen (Wohnungsbauänderungsgesetz 1981, Drucksache 208/81). Damit verfolgt der Bundesrat das Ziel, durch die Einführung marktwirtschaftlicher Elemente im sozialen Wohnungsbau nicht mehr gerechtfertigte Subventionsvorteile und Mietverzerrungen abzubauen und so Mittel für den Neubau von Sozialwohnungen zu mobilisieren. Für die am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte — insbesondere in den Ballungsräumen — soll dadurch zusätzlicher Wohnraum bereitgestellt werden, daß der gesamte Wohnungsbestand der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einer Belegungsbindung unterworfen wird.

Die von der Bundesregierung vorgesehene — grundsätzlich flächendeckende — Ausgleichszahlung würde dagegen nicht die erforderliche Wende im sozialen Wohnungsbau in Richtung auf mehr Marktwirtschaft einleiten, wie sie auch in der Regierungserklärung des Bundeskanzlers vom November 1980 angekündigt worden ist. Sie würde die heutige Spaltung des Mietwohnungsmarkts vertiefen und das Kostenmietenprinzip mit seinen Ungereimtheiten verfestigen, insbesondere mit seiner Mietenverzerrung innerhalb des sozialen Wohnungsbestandes. Darüber hinaus ist der Lösungsansatz der Bundesregierung zu kompliziert, verwaltungsaufwendig und nicht praktikabel. Wegen der langen Vorbereitungs- und Anlaufzeit — für die letzten Bewilligungsjahrgänge soll die Ausgleichszahlung erst 1985 beginnen — würde der Entwurf der Bundesregierung auch nicht zu dem Mehraufkommen führen, das jetzt für die Fortsetzung des sozialen Wohnungsbaues benötigt wird.

### 2. Zu §§ 12 und 14

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zusammen mit dem Saarland die Regelungen der §§ 12 und 14 zu überprüfen, da diese der Sach- und Rechtslage im Saarland nicht ausreichend Rechnung tragen.

### 3. Nach § 15

Nach § 15 ist folgender neuer § 15 a einzufügen:

„§ 15 a

Sonderregelung für das Land Bremen

Im Land Bremen sind Ausgleichszahlungen nicht zu erheben, wenn bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel sichergestellt worden ist, daß die gewährte Subvention entsprechend der Höhe der Einkommensüberschreitung des Wohnungsinhabers in einem Umfang abgebaut worden ist, der die nach diesem Gesetz zu leistenden Ausgleichszahlungen insgesamt nicht unterschreitet.“

#### Begründung

Im Land Bremen sind seit 1967 die Wohnungen des 1. Förderungswegs ganz oder überwiegend mit Aufwendungszuschüssen gefördert worden. Durch Auflage im Bewilligungsbescheid wird zum Ablauf des jeweiligen fünfjährigen Bewilligungszeitraumes für Mieter und Eigentümer eine Einkommensüberprüfung nebst Kürzung des Aufwendungszuschusses vorbehalten. Jeweils nach fünf Jahren erfolgen daher neben einer allgemeinen, d. h. für alle Mieter und Eigentümer geltenden Grundkürzung des Aufwendungszuschusses von rd. 0,50 DM je qm Wohnfläche/monatlich, noch je nach Umfang der Überschreitung der Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG im Einzelfall unterschiedlich hohe weitere Kürzungen bzw. tritt der Wegfall des Aufwendungszuschusses ein. Dieses unter dem Namen „Bremer Modell“ bekannte Förderungssystem hat sich bewährt und soll im Grundsatz auch in Zukunft zur Anwendung kommen; es ist seit einiger Zeit — zum Teil in abgewandelter Form — auch in anderen Bundesländern eingeführt worden.

Die Kürzung des Aufwendungszuschusses nach dem Bremer Modell belastet diejenigen Mieter und Eigentümer, die mit ihrem Einkommen die Einkommensgrenze nach § 1 Abs. 3 des Gesetzes überschreiten, stärker als die sich aus § 1 Abs. 3 ergebende Ausgleichszahlung, d. h. es wird das mit diesem Gesetz angestrebte Ziel des Abbaus der Fehlsubvention im Ergebnis voll erreicht. Es erscheint daher zur Vermeidung einer unnötigen Verwaltungsmehrarbeit einerseits und einer Doppelbelastung dieser Mieter und Eigentümer andererseits sachgerecht und geboten, Ausgleichszahlungen nach diesem Gesetz nicht zu erheben. Auch die Bundesregierung geht davon aus (vgl. Begründung zu § 16), daß nicht seit derart langer Zeit eingeführte und bewährte Maßnahmen wie die des Landes Bremen, sondern „erst seit kurzem“ eingeführte oder für die Zukunft beabsichtigte Maßnahmen der Länder zur Beseitigung der Fehlsubventionierung von Sozialwohnungen nicht weiter verfolgt werden.

## Anlage 3

**Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates**

Die Bundesregierung begrüßt es, daß auch der Bundesrat die Fehlsubventionierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau abbauen will. In dem von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen ist vorgesehen, daß diejenigen Mieter, die aufgrund ihres Einkommens eine subventionierte Miete nicht mehr benötigen, eine Ausgleichszahlung zu leisten haben, die entsprechend der Höhe des Einkommens gestaffelt ist.

Die vom Bundesrat im Entwurf eines Gesetzes zur Belegung des sozialen Wohnungsbaus und zum Abbau nicht mehr gerechtfertigter Subventionen (Wohnungsbauänderungsgesetz 1981 — BR-Drucksache 208/81) vorgeschlagenen Regelungen führen demgegenüber zu einem undifferenzierten Abbau von Subventionen sowie der Belegungsbindungen ganzer Baujahrgänge und damit zugleich zu einem weitgehenden Verlust der Schutzwirkungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand. Damit werden zwar auch Fehlsubventionierungen beseitigt; die sich ergebenden sozialpolitischen Folgen sind jedoch unter den gegebenen Wohnungsmarktverhältnissen nach Auffassung der Bundesregierung nicht vertretbar. Die nach dem Entwurf vorgesehene sofortige Zinsanhebung der öffentlichen Baudarlehen, der Wegfall der Bindungen bei Rückzahlung der öffentlichen Mittel würde nicht nur die mehrverdienenden, sondern auch die sozial schwachen Mieter treffen mit der Folge, daß die Mietanhebungen in vielen Fällen durch die Gewährung von Wohngeld ausgeglichen werden müssen. Der vorgeschlagene

Wegfall der Belegungs- und Mietpreisbindungen bei vollständiger Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen der Bewilligungsjahrgänge bis 1959 würde vor allen Dingen in den Ballungsgebieten dazu führen, daß die für sozial schwache Bevölkerungskreise dringend benötigten Wohnungen für diese Mieter nicht mehr oder jedenfalls nur zu erheblich höheren Mieten zur Verfügung stehen.

Der zur Erhebung der Ausgleichszahlung erforderliche Verwaltungsaufwand ist im Hinblick auf die erzielbaren Einnahmen, die für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden sollen, vertretbar; er wird in einem Planspiel auch im Hinblick auf mögliche Lösungsvarianten untersucht werden.

Um über die Zielsetzung des Regierungsentwurfs hinaus die Fehlsubventionierung im Wohnungswesen abzubauen, prüft die Bundesregierung — wie in der Begründung zum Regierungsentwurf dargelegt — Möglichkeiten, in Gemeinden außerhalb von Verdichtungsregionen, in denen Markt- und Kostermiete angenähert sind, die Belegungs- und Mietpreisbindungen sofort entfallen zu lassen, wenn die öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden.

Im übrigen wird die Bundesregierung entsprechend der Bitte des Bundesrates (Nummer 2 der Stellungnahme) die in dem Gesetzentwurf enthaltenen Sonderregelungen für das Saarland überprüfen. Zu der vorgeschlagenen Sonderregelung für das Land Bremen (Nummer 3 der Stellungnahme) werden Einwendungen nicht erhoben.