

## **Gesetzentwurf**

**der Abgeordneten Dr.-Ing. Dietmar Kansy, Jürgen Sikora, Werner Dörflinger, Herbert Frankenhauser, Peter Götz, Dr. Klaus Mildner, Thomas Molnar, Norbert Otto (Erfurt), Hans-Wilhelm Pesch, Hans Raidel, Rolf Rau, Gabriele Wiechatzek, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU sowie der Abgeordneten Dr. Walter Hitschler, Jörg Ganschow, Lisa Peters, Hans Schuster und der Fraktion der F.D.P.**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Förderung des Wohnungsbaues (Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 — WoBauFördG 1994)**

#### **A. Problem**

Der soziale Wohnungsbau ist eine wichtige Säule der Wohnungspolitik. Damit er auch in Zukunft seine wohnungs- und sozialpolitische Funktion — Bereitstellung von Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zu vertretbaren Bedingungen — erfüllen kann, ist eine grundlegende Neuorientierung erforderlich.

Die herkömmliche Förderung des sozialen Wohnungsbaues ist angesichts des hohen Förderaufwandes je Wohnung an die Grenzen ihrer Finanzierbarkeit gestoßen. Ein erheblicher Teil des vorhandenen Sozialwohnungsbestandes ist zudem fehlbelegt. Die damit verbundenen Fehlsubventionierungen werden durch die Fehlbelegungsabgabe nur z. T. korrigiert. Der traditionelle soziale Wohnungsbau basiert auf dem Kostenmietrecht, das Kosteneinsparungen erschwert und zu erheblichen Mietverzerrungen innerhalb des Sozialwohnungsbestandes führt.

Zu den Elementen einer grundlegenden Neuorientierung des sozialen Wohnungsbaues gehören insbesondere die Schaffung des gesetzlichen Rahmens für eine einkommensorientierte Wohnungsbauförderung, die Konkretisierung der „vereinbarten Förderung“, die Sicherung von Belegungsrechten im vorhandenen Wohnungsbestand, die Durchsetzung kosten- und flächensparenden Bauens und Korrekturen bei der Einkommensermittlung der wohnungsberechtigten Haushalte.

Wegen der Dringlichkeit dieser Reformschritte müssen die entsprechenden Gesetze noch in dieser Legislaturperiode ergänzt bzw. geändert werden. Die Maßnahmen sollen in der nächsten Legislaturperiode in eine umfassende gesetzliche Reform des sozialen

Wohnungsbaues im Rahmen eines Dritten Wohnungsbaugesetzes münden, die nach Vorlage des Berichts der Expertenkommission „Wohnungspolitik“ in Angriff genommen werden soll. Das jetzige Wohnungsbau-Förderrecht muß dann umfassend durchgeforstet und zusammengefaßt werden. Dabei ist auch eine gesetzliche Neuregelung für den Sozialwohnungsbestand erforderlich. Außerdem sollen Wohnungsbauförderung und Wohngeld über einen einheitlichen Einkommensbegriff miteinander verzahnt werden.

Die Wohnungsbauförderung muß sich in Zukunft — stärker als bisher — an der individuellen Bedürftigkeit des einzelnen orientieren, um Fehlbelegungen und damit Fehlsubventionierungen von vornherein zu vermeiden und um die soziale Akzeptanz des sozialen Wohnungsbaues zu erhalten.

## **B. Lösung**

Ausgehend von diesen Zielsetzungen hat der Gesetzentwurf folgende Schwerpunkte:

- Die einkommensorientierte Wohnungsbauförderung soll auf gesicherte Rechtsgrundlagen gestellt werden, damit sie bereits jetzt in die Praxis eingeführt und mit der gebotenen Rechtssicherheit angewandt werden kann.
- Konkretisierung der Anforderungen, die an die vereinbarte Förderung nach § 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in Abgrenzung zum 1. und 2. Förderweg zu stellen sind.
- Die Modernisierung einschließlich der Energieeinsparung soll in die Wohnungsbauförderung einbezogen werden, wenn sie mit dem Erwerb von Belegungsrechten verbunden wird.
- Zum Zwecke der Verbesserung der Belegungsstrukturen im vorhandenen sozialen Wohnungsbestand und zur Vermeidung von im bisherigen System enthaltenen Benachteiligungen von bestimmten Personengruppen ist insbesondere eine Anpassung der Vorschriften über den Einkommensbegriff und die Einkommensermittlung im sozialen Wohnungsbau erforderlich.
- Ergänzend sollen durch Änderung der Freistellungsregelung in § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes einseitige Belegungsstrukturen insbesondere im kommunalen Wohnungsbestand sowie gezielt im Werks- und Genossenschaftswohnungsbau verhindert werden.
- Zum Zwecke der Verwaltungsvereinfachung sollen die Bestimmungen über den Einkommensbegriff und die Einkommensermittlung so gefaßt werden, daß sie künftig auch auf das Wohngeld erstreckt werden können.
- Den heutigen Anforderungen des Datenschutzes entsprechend sollen die Vorschriften über die Datenerhebung sowie über die Sicherung und den Austausch der Daten neu geregelt werden.

### C. Alternativen

Keine

### D. Kosten

1. Bund, Länder und Gemeinden werden durch die Ausführung des Gesetzes nicht mit zusätzlichen Kosten belastet:

- Durch die Umstellung der Ermittlung des Jahreseinkommens (§§ 25a bis 25d Zweites Wohnungsbaugesetz — II. WoBauG) und die damit verbundene Ausweitung des begünstigten Personenkreises werden keine Mehrausgaben der öffentlichen Haushalte ausgelöst.
- Durch die „Einkommensorientierte Förderung“ (§ 88e II. WoBauG) werden die Kosten der öffentlichen Förderung je Wohneinheit reduziert. Soweit den zuständigen Stellen durch die Einkommensorientierung höherer Verwaltungsaufwand entstehen sollte, könnte dieser im Hinblick auf die genannten Einsparungen allenfalls in der Umstellungsphase bei der Förderung ins Gewicht fallen.
- Die stärkere Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens (§ 38 II. WoBauG) wirkt kostensenkend.

2. Der Übergang auf die einkommensorientierte Förderung im sozialen Wohnungsbau und die im Gesetzentwurf enthaltene Verpflichtung der Länder, im Rahmen ihrer Förderbestimmungen künftig nur den Wohnungsbau zu fördern, der den Anforderungen eines kosten- und flächensparenden Wohnungsbaues Rechnung trägt, werden insgesamt dämpfend auf die Mieten und die Baupreise einwirken.

Die Bundesregierung geht bei dieser Einschränkung davon aus, daß durch die Neuregelung des sozialen Wohnungsbaues die Zahl der in den nächsten Jahren fertigstellbaren Wohnungen merklich erhöht werden kann.

Von der Anhebung der Einkommensgrenzen — vor allem im Werks- und Genossenschaftsbau — werden ebenfalls preisdämpfende Wirkungen erwartet, da es zum einen aller Voraussicht nach nur zu einer besseren Durchmischung des Bestandes kommen wird, zum anderen aber auch davon ausgegangen werden kann, daß bestehende Investitionsblockaden in nicht unerheblichem Umfang abgebaut werden. So ist u. a. der Genossenschafts-/Werkswohnungsbau in der Vergangenheit nahezu zum Stillstand gekommen, weil die niedrigen Einkommensgrenzen eine Vergabe der Wohnungen an eigene Mitglieder/Beschäftigte in vielen Fällen nicht mehr möglich machten.

Die preisdämpfenden Wirkungen des Gesetzentwurfs lassen sich im einzelnen nicht quantifizieren, sie werden jedoch insgesamt einen positiven Einfluß auf das Verbraucherpreinsniveau haben.

## Entwurf eines Gesetzes zur Förderung des Wohnungsbaues (Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 — WoBauFördG 1994)

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

### Artikel 1

#### Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 1990 (BGBl. I S. 1730), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 1993 (BGBl. I S. 912), wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 Satz 1 werden der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Satzteil angefügt:

„als Wohnungsbau gilt auch die Modernisierung im Sinne des § 17 a.“

2. In § 6 Abs. 2 wird Buchstabe f wie folgt gefaßt:

„f) Mittel, die aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung von bestehendem Wohnraum gewährt werden.“

3. Nach § 17 wird folgender § 17 a eingefügt:

#### „ § 17 a

#### Modernisierung

Als Wohnungsbau gilt auch die Modernisierung von bestehendem Wohnraum, für die Mittel mit der Auflage gewährt werden, daß der nach Landesrecht zuständigen oder von der nach Landesrecht bestimmten Stelle (zuständige Stelle) für den modernisierten Wohnraum ein Belegungsrecht zusteht. Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken; Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.“

4. § 18 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Für den sozialen Wohnungsbau stellt der Bund Mittel nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsplans bereit.“

- b) Absatz 3 wird gestrichen; Absatz 4 wird Absatz 3.

5. § 19 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Angabe „in § 18 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten“ durch die Angabe „nach § 18 Abs. 2 bereitgestellten“ ersetzt.

- b) Absatz 2 wird aufgehoben. Absatz 3 wird Absatz 2.

6. § 25 wird durch folgende §§ 25 bis 25 d ersetzt:

#### „ § 25

#### Begünstigter Personenkreis, Einkommensgrenze

(1) Der soziale Wohnungsbau ist mit öffentlichen Mitteln zugunsten der Wohnungsuchenden zu fördern, bei denen das sich nach den §§ 25 a bis 25 d ergebende jeweilige Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden und der nach § 8 zur Familie rechnenden Angehörigen (Gesamteinkommen) die Einkommensgrenze nach Absatz 2 nicht übersteigt. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

(2) Die Einkommensgrenze beträgt für einen

Einpersonenhaushalt	21 600 DM,
Zweipersonenhaushalt	31 800 DM,

zuzüglich für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen 8 000 DM.

#### § 25 a

#### Begriff des Jahreseinkommens

(1) Als Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes gilt, vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 sowie der §§ 25 b und 25 c, die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(2) Als Einkommen gelten ferner:

1. der nach den § 19 Abs. 2 und § 22 Nr. 4 Satz 4 Buchstabe b des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen,
2. die nach § 3 b des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit,
3. der nach § 40 a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn,
4. der nach § 20 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag (Sparer-Freibetrag),
5. die den Ertragsanteil nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes übersteigenden Teile von Leibrenten,

6. die Ansparabschreibungen sowie die auf Sonderabschreibungen und erhöhte Absetzungen entfallenden Beträge, soweit sie die höchstmöglichen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des Einkommensteuergesetzes übersteigen,
7. einkommensabhängige Rentenleistungen nach dem Bundesversorgungsgesetz,
8. Lohnersatzleistungen und ausländische Einkünfte nach § 32b Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes,
9. die Hälfte der als Zuschüsse gewährten Berufsausbildungsbeihilfen nach dem Arbeitsförderungsgesetz, der Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz, der Leistungen der Begabtenförderungswerke und die als Zuschuß gewährte Graduiertenförderung,
10. die nach § 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes dem Empfänger nicht zuzurechnenden Bezüge, die ihm zur Erfüllung einer gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen gewährt werden, sowie die Leistungen nach dem Unterhaltsvorschußgesetz,
11. Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach den Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes, des Asylbewerberleistungsgesetzes und des Bundesversorgungsgesetzes, soweit diese die bei ihrer Berechnung berücksichtigten Kosten für den Wohnraum übersteigen.
  - (3) Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von steuerfreien Einnahmen nach Absatz 2 dürfen wie Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden.
  - (4) Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer Unterhaltsvereinbarung oder einem Unterhaltstitel festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen eine Unterhaltsvereinbarung oder ein Unterhaltstitel nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:
    1. bis zu 6 000 Deutsche Mark für ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied, das auswärts untergebracht ist;
    2. bis zu 12 000 Deutsche Mark für einen nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten; Entsprechendes gilt bei Nichtigkeit oder Aufhebung der Ehe;
    3. bis zu 6 000 Deutsche Mark für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

## § 25 b

## Freibeträge

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:

1. 1 200 Deutsche Mark für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird, wenn der Antragsberechtigte allein mit Kindern zusammen wohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist;
2. bis zu 1 200 Deutsche Mark von den Einkünften eines zum Haushalt rechnenden Kindes, wenn das Kind das 16. und noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat;
3. 9 000 Deutsche Mark bei einem Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung
  - a) von 100 oder
  - b) von wenigstens 80, wenn der Schwerbehinderte häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 69 Abs. 3 Satz 1 des Bundessozialhilfegesetzes ist;
4. 8 000 Deutsche Mark bei jungen Ehepaaren im Sinne des § 26 Abs. 2 Satz 2 bis zum Ablauf des dritten Jahres nach dem Jahr der Eheschließung.

## § 25 c

## Pauschaler Abzug

(1) Bei der Ermittlung des jeweiligen Jahreseinkommens erfolgt von dem nach den §§ 25 a und 25 b ermittelten Betrag jeweils ein pauschaler Abzug in Höhe von 10 vom Hundert für die Entrichtung von

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

(2) Mehr als nur geringfügige laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen stehen den Pflichtbeiträgen nach Absatz 1 gleich, wenn sie deren Zweckbestimmung entsprechen.

(3) Wenn keine Steuern und Beiträge im Sinne der Absätze 1 und 2 entrichtet werden, wird ein Betrag in Höhe von 6 vom Hundert abgezogen.

## § 25 d

## Ermittlungszeitraum des Jahreseinkommens

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist unbeschadet des Absatzes 2 das Einkommen zugrunde zu legen, das in den zwölf Monaten nach der Antragstellung zu erwarten ist. Eine nicht erhebliche Erhöhung des Einkommens nach der Antragstellung ist bei der Ermittlung des zu erwartenden Einkommens nicht zu berücksichtigen. Kann bei einer Erhöhung des Einkommens nach der Antragstellung deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden, so ist das unabhängig davon zu erwartende Einkommen zugrunde zu legen.

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

(3) Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, können die Einkünfte zugrunde gelegt werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben.

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

7. Im Fünften Titel des Ersten Abschnitts des Teils III wird vor § 39 folgender § 38 eingefügt:

„ § 38

Kosten- und flächensparendes Bauen

Die Länder treffen, soweit nicht dieses Gesetz Regelungen enthält, Vorkehrungen dafür, daß mit öffentlichen Mitteln nur kosten- und flächensparender Wohnungsbau gefördert wird. Dies gilt auch für eine Herabsetzung der in § 39 Abs. 1 und § 88 Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Wohnflächengrenzen nach § 39 Abs. 3."

8. § 45 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Gehören Verwandte in gerader Linie des Bauherrn oder seines Ehegatten zum Familienhaushalt, so ist Absatz 1 auf Antrag mit der Maßgabe anzuwenden, daß sie neben den zu berücksichtigenden Kindern oder, falls der Bauherr keine zu berücksichtigenden Kinder hat, an deren Stelle zu berücksichtigen sind."

9. § 87 b wird wie folgt gefaßt:

„ § 87 b

Vereinbarte und einkommensorientierte Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln

Wohnungsfürsorgemittel können auch in entsprechender Anwendung des § 88 d mit der Maßgabe vergeben werden, daß die in dieser Vorschrift geregelten Berechtigungen und Verpflichtungen der Länder sowie die Aufgaben der zuständigen Stelle von dem für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln zuständigen Darlehens- oder Zuschußgeber wahrgenommen werden, soweit dieser nicht eine andere Stelle bestimmt. Satz 1 gilt entsprechend für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln nach § 88 e. § 87 a ist nicht anzuwenden."

10. In § 88 a Abs. 1 Buchstabe b wird die Zahl „60“ durch die Zahl „50“ ersetzt.

11. § 88 d wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 wird das Wort „Besetzungsrechte“ durch das Wort „Belegungsrechte“ ersetzt.

- b) Nach Absatz 1 wird folgender neuer Absatz 2 eingefügt:

„(2) Für Bestimmungen nach Absatz 1 gilt folgendes:

1. Die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten und Zielsetzungen sowie die unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherrn sind zu berücksichtigen.

2. Die Dauer der Zweckbestimmung der Belegungsrechte und der vereinbarten Mietzinsregelung soll in der Regel 15 Jahre nicht überschreiten; dies gilt nicht, wenn auf Grund der Zielsetzung und der Art der Förderung, insbesondere wegen der Bereitstellung von Bauland oder wegen der Förderung zugunsten bestimmter Personengruppen, ein längerer Zeitraum geboten ist.

3. Die §§ 38 und 39 über kosten- und flächensparendes Bauen sowie über Wohnungsgrößen sind entsprechend anzuwenden; dabei soll kosten- und flächensparender Wohnungsbau insbesondere dadurch gefördert werden, daß die Förderung auf einen bestimmten Betrag begrenzt wird (Förderpauschale).

4. Soweit eine Einkommensermittlung erfolgt, sind die § 25 Abs. 1 und §§ 25 a bis 25 d anzuwenden."

- c) Absatz 2 wird Absatz 3 und dessen Satz 2 wird nach dem Wort „Wohnraum“ wie folgt ergänzt:

„; die Vorschriften über die Kostenmiete (§ 72 Abs. 1 und § 88 b Abs. 1 sowie §§ 8 bis 8 b des Wohnungsbindungsgesetzes) sind nicht anzuwenden."

12. Nach § 88 d werden folgende §§ 88 e und 88 f eingefügt:

„ § 88 e

Einkommensorientierte Förderung

(1) Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues nach § 88 d kann auch durch eine Grund- und Zusatzförderung erfolgen. Die Grundförderung wird zum Zwecke des Erwerbs von Belegungsrechten und der Festlegung von höchstzulässigen Mieten, die Zusatzförderung zum Zwecke einer einkommensorientierten Wohnkostenbelastung des jeweiligen Mieters und einer dementsprechenden Sicherstellung der durch die Förderzusage festgelegten Mietzahlung gewährt. Die Förderzusage kann durch Vereinbarung oder Bewilligung erfolgen.

(2) Auf Grund der Förderung werden der Bauherr und seine Rechtsnachfolger insbesondere verpflichtet, für den geförderten Wohnraum während der Dauer der Zweckbestimmung

1. keinen höheren als den festgelegten Mietzins zu verlangen und

2. die festgelegten Belegungsrechte einzuhalten.

(3) Die zuständige Stelle ist während der Dauer der Zweckbestimmung zur Zahlung der jeweiligen Zusatzförderung verpflichtet. Die Höhe der jeweils auszahlenden Zusatzförderung wird von der zuständigen Stelle festgestellt. Empfänger der Zusatzförderung ist der Vermieter; die Auszahlung kann über den Mieter erfolgen. Der Mieter hat für die Festlegung der Zusatzförderung die erforderlichen Nachweise zu erbringen; er hat eine zuviel gezahlte Zusatzförderung der zuständigen Stelle zu erstatten.

(4) Die Länder bestimmen insbesondere

1. die Höhe der Grundförderung,
2. die höchstzulässigen Mieten und deren Erhöhung,
3. die Art und Dauer der Belegungsrechte der geförderten Wohnungen und die begünstigten Personengruppen,
4. die Höhe der Zusatzförderung unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Mieten und des Haushaltseinkommens der Mieter,
5. den Leistungszeitraum für die Zusatzförderung.

§ 88 d Abs. 2 und 3 ist anzuwenden.

(5) Die Zusatzförderung kann unabhängig davon bestimmt werden, ob für Mietanteile zugleich Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zustehen würden. Bei Bemessung von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz gilt folgendes:

1. Die Zusatzförderung wird bei Berechnung von Wohngeld nach den Anlagen zum Wohngeldgesetz als Beitrag Dritter zur Senkung der Miete im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 des Wohngeldgesetzes berücksichtigt; sie mindert bei Berechnung von Wohngeld nach dem Fünftel Teil die anerkannten laufenden Aufwendungen für den Wohnraum im Sinne des § 32 Abs. 1 Satz 1 des Wohngeldgesetzes. Dies gilt unabhängig davon, ob die Auszahlung unmittelbar an den Vermieter oder über den Mieter erfolgt.
2. Die Vorschriften des Wohngeldgesetzes über die Anrechnung als Einnahme (§ 10 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes), über die Nichtgewährung bei vergleichbaren Leistungen aus öffentlichen Kassen (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 des Wohngeldgesetzes) und über sonstige laufende Leistungen zur Senkung der Miete (§ 38 des Wohngeldgesetzes) sind auf die Zusatzförderung nicht anzuwenden.

(6) Der Bund beteiligt sich an den Gesamtaufwendungen für Grund- und Zusatzförderung eines Programmjahres mit einem Festbetrag in entsprechender Anwendung des § 18 Abs. 2 nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsplans.

## § 88 f

### Sicherung der Zweckbestimmung, Datenschutz

(1) § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes ist auf die nach den §§ 87 a, 87 b, 88, 88 d und 88 e geförderten Wohnungen entsprechend anzuwenden. Die sich aus Satz 1 ergebenden Aufgaben der zuständigen Stelle obliegen in den Fällen der §§ 87 a und 87 b derjenigen Stelle, die das Besetzungsrecht ausübt, soweit nicht der Darlehens- oder Zuschußgeber eine andere Stelle bestimmt.

(2) Die Zusatzförderung nach § 88 e kann auch dann an den Bauherrn oder seine Rechtsnachfolger ausgezahlt werden, wenn dieser aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieterhaushalts ziehen kann."

13. In § 112 Abs. 3 wird die Angabe „die Vorschrift des § 25“ durch die Angabe „die Vorschriften der §§ 25 bis 25 d“ ersetzt.

14. § 115 c wird § 115 b; nach § 115 b wird folgender neuer § 115 c eingefügt:

#### „§ 115 c

#### Überleitungsvorschriften aus Anlaß des Wohnungsbauförderungsgesetzes 1994

Sind Verfahren am 1. Januar 1995 noch nicht bestandskräftig abgeschlossen, sind § 25, § 88 a Abs. 1 Buchstabe b und § 116 Nr. 1 und 2 in der bis zum 30. September 1994 geltenden Fassung auf besonderen Antrag nur anzuwenden, wenn sich ihre Anwendung als für den Antragsteller insgesamt günstiger darstellt. Satz 1 gilt entsprechend

1. für Fälle des § 115 b für bis zum 30. September 1997 noch nicht bestandskräftig abgeschlossene Verfahren,
2. für Fälle des § 25 Abs. 1 Satz 3 in der bis zum 30. September 1994 geltenden Fassung für bis zum 30. September 1999 noch nicht bestandskräftig abgeschlossene Verfahren."

15. § 116 wird wie folgt gefaßt:

#### „§ 116

#### Sondervorschrift für Berlin

Im Land Berlin gelten die §§ 108 und 111 mit der Maßgabe, daß jeweils das Datum „20. Juni 1948“ durch das Datum „24. Juni 1948“ ersetzt wird.'

## Artikel 2

### Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland (WoBauG Saar) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtsblatt des Saarlandes 1991 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 1993 (BGBl. I S. 912), wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Satz 1 werden der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Satzteil angefügt:

„als Wohnungsbau gilt auch die Modernisierung im Sinne des § 11 a.“

2. In § 4 Abs. 2 wird Buchstabe f wie folgt gefaßt:

„f) Mittel, die aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung von bestehendem Wohnraum gewährt werden,“.

3. Nach § 11 wird folgender § 11 a eingefügt:

„§ 11 a

Modernisierung

Als Wohnungsbau gilt auch die Modernisierung von bestehendem Wohnraum, für die Mittel mit der Auflage gewährt werden, daß der nach Landesrecht zuständigen oder von der nach Landesrecht bestimmten Stelle (zuständige Stelle) für den modernisierten Wohnraum ein Belegungsrecht zusteht. Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken; Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.“

4. § 14 wird durch folgende §§ 14 bis 14 d ersetzt:

„§ 14

Begünstigter Personenkreis,  
Einkommensgrenze

(1) Der soziale Wohnungsbau ist mit öffentlichen Mitteln zugunsten der Wohnungsuchenden zu fördern, bei denen das sich nach den §§ 14 a bis 14 d ergebende jeweilige Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden und der nach § 6 zur Familie rechnenden Angehörigen (Gesamteinkommen) die Einkommensgrenze nach Absatz 2 nicht übersteigt. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

(2) Die Einkommensgrenze beträgt für einen

Einpersonenhaushalt	21 600 DM,
Zweipersonenhaushalt	31 800 DM,
zuzüglich für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen	8 000 DM.

§ 14 a

Begriff des Jahreseinkommens

(1) Als Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes gilt, vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 sowie der §§ 14 b und 14 c, die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(2) Als Einkommen gelten ferner:

1. der nach den § 19 Abs. 2 und § 22 Nr. 4 Satz 4 Buchstabe b des Einkommensteuergesetzes

steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen,

2. die nach § 3 b des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit,
3. der nach § 40 a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn,
4. der nach § 20 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag (Sparer-Freibetrag),
5. die den Ertragsanteil nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes übersteigenden Teile von Leibrenten,
6. die Ansparabschreibungen sowie die auf Sonderabschreibungen und erhöhte Absetzungen entfallenden Beträge, soweit sie die höchstmöglichen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des Einkommensteuergesetzes übersteigen,
7. einkommensabhängige Rentenleistungen nach dem Bundesversorgungsgesetz,
8. Lohnersatzleistungen und ausländische Einkünfte nach § 32 b Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes,
9. die Hälfte der als Zuschüsse gewährten Berufsausbildungsbeihilfen nach dem Arbeitsförderungsgesetz, der Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz, der Leistungen der Begabtenförderungswerke und die als Zuschuß gewährte Graduiertenförderung,
10. die nach § 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes dem Empfänger nicht zuzurechnenden Bezüge, die ihm zur Erfüllung einer gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen gewährt werden, sowie die Leistungen nach dem Unterhaltsvorschußgesetz,
11. Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach den Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes, des Asylbewerberleistungsgesetzes und des Bundesversorgungsgesetzes, soweit diese die bei ihrer Berechnung berücksichtigten Kosten für den Wohnraum übersteigen.

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

(4) Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer Unterhaltsvereinbarung oder einem Unterhaltstitel festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen eine Unterhaltsvereinbarung oder ein Unterhaltstitel nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:



1. bis zu 6 000 Deutsche Mark für ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied, das auswärts untergebracht ist;
2. bis zu 12 000 Deutsche Mark für einen nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten; Entsprechendes gilt bei Nichtigkeit oder Aufhebung der Ehe;
3. bis zu 6 000 Deutsche Mark für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

## § 14 b

## Freibeträge

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:

1. 1 200 Deutsche Mark für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird, wenn der Antragsberechtigte allein mit Kindern zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist;
2. bis zu 1 200 Deutsche Mark von den Einkünften eines zum Haushalt rechnenden Kindes, wenn das Kind das 16. und noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat;
3. 9 000 Deutsche Mark bei einem Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung
  - a) von 100 oder
  - b) von wenigstens 80, wenn der Schwerbehinderte häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 69 Abs. 3 Satz 1 des Bundessozialhilfegesetzes ist;
4. 8 000 Deutsche Mark bei jungen Ehepaaren im Sinne des § 26 Abs. 2 Satz 2 bis zum Ablauf des dritten Jahres nach dem Jahr der Eheschließung.

## § 14 c

## Pauschaler Abzug

(1) Bei der Ermittlung des jeweiligen Jahreseinkommens erfolgt von dem nach den §§ 14 a und 14 b ermittelten Betrag jeweils ein pauschaler Abzug in Höhe von 10 vom Hundert für die Entrichtung von

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

(2) Mehr als nur geringfügige laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen stehen den Pflichtbeiträgen nach Absatz 1 gleich, wenn sie deren Zweckbestimmung entsprechen.

(3) Wenn keine Steuern und Beiträge im Sinne der Absätze 1 und 2 entrichtet werden, wird ein Betrag in Höhe von 6 vom Hundert abgezogen.

## § 14 d

## Ermittlungszeitraum des Jahreseinkommens

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist unbeschadet des Absatzes 2 das Einkommen zugrunde zu legen, das in den zwölf Monaten nach der Antragstellung zu erwarten ist. Eine nicht erhebliche Erhöhung des Einkommens nach der Antragstellung ist bei der Ermittlung des zu erwartenden Einkommens nicht zu berücksichtigen. Kann bei einer Erhöhung des Einkommens nach der Antragstellung deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden, so ist das unabhängig davon zu erwartende Einkommen zugrunde zu legen.

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

(3) Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, können die Einkünfte zugrunde gelegt werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben.

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

5. Im Dritten Titel des Teils III wird vor § 20 folgender § 19 b eingefügt:

## „§ 19 b

## Kosten- und flächensparendes Bauen

Die Länder treffen, soweit nicht dieses Gesetz Regelungen enthält, Vorkehrungen dafür, daß mit öffentlichen Mitteln nur kosten- und flächensparender Wohnungsbau gefördert wird.“

6. § 27 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Gehören Verwandte in gerader Linie des Bauherrn oder seines Ehegatten zum Familienhaushalt, so ist Absatz 1 auf Antrag mit der Maßgabe anzuwenden, daß sie neben den zu berücksichtigenden Kindern oder, falls der Bauherr keine zu berücksichtigenden Kinder hat, an deren Stelle zu berücksichtigen sind.“

7. In § 51 b Abs. 1 Buchstabe b wird die Zahl „60“ durch die Zahl „50“ ersetzt.

8. § 51 e wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 wird das Wort „Besetzungsrechte“ durch das Wort „Belegungsrechte“ ersetzt.

b) Nach Absatz 1 wird folgender neuer Absatz 2 eingefügt:

„(2) Für Bestimmungen nach Absatz 1 gilt folgendes:

1. Die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten und Zielsetzungen sowie die unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherrn sind zu berücksichtigen.
2. Die Dauer der Zweckbestimmung der Belegungsrechte und der vereinbarten Mietzinsregelung soll in der Regel 15 Jahre nicht überschreiten; dies gilt nicht, wenn auf Grund der Zielsetzung und der Art der Förderung insbesondere wegen der Bereitstellung von Bauland oder wegen der Förderung zugunsten bestimmter Personengruppen ein längerer Zeitraum geboten ist.
3. Die §§ 19 b und 20 über kosten- und flächensparendes Bauen sowie Wohnungsgrößen sind entsprechend anzuwenden; dabei soll kosten- und flächensparender Wohnungsbau insbesondere dadurch gefördert werden, daß die Förderung auf einen bestimmten Betrag begrenzt wird (Förderpauschale).
4. Soweit eine Einkommensermittlung erfolgt, sind die § 14 Abs. 1 und §§ 14 a bis 14 d anzuwenden.“

c) Absatz 2 wird Absatz 3 und dessen Satz 2 wird nach dem Wort „Wohnraum“ wie folgt ergänzt:

„; die Vorschriften über die Kostenmiete (§ 51 c) sind nicht anzuwenden“.

9. § 51 f wird § 51 h und nach § 51 e werden folgende §§ 51 f (neu) und 51 g eingefügt:

„ § 51 f

#### Einkommensorientierte Förderung

(1) Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues nach § 51 e kann auch durch eine Grund- und Zusatzförderung erfolgen. Die Grundförderung wird zum Zwecke des Erwerbs von Belegungsrechten und der Festlegung von höchstzulässigen Mieten, die Zusatzförderung zum Zwecke einer einkommensorientierten Wohnkostenbelastung des jeweiligen Mieters und einer dementsprechenden Sicherstellung der durch die Förderzusage festgelegten Mietzahlung gewährt. Die Förderzusage kann durch Vereinbarung oder Bewilligung erfolgen.

(2) Auf Grund der Förderung werden der Bauherr und seine Rechtsnachfolger insbesondere verpflichtet, für den geförderten Wohnraum während der Dauer der Zweckbestimmung

1. keinen höheren als den festgelegten Mietzins zu verlangen und

2. die festgelegten Belegungsrechte einzuhalten.

(3) Die zuständige Stelle ist während der Dauer der Zweckbestimmung zur Zahlung der jeweiligen Zusatzförderung verpflichtet. Die Höhe der jeweils auszahlenden Zusatzförderung wird von der zuständigen Stelle festgestellt. Empfänger der Zusatzförderung ist der Vermieter; die Auszahlung kann über den Mieter erfolgen.

Der Mieter hat für die Festlegung der Zusatzförderung die erforderlichen Nachweise zu erbringen; er hat eine zu viel gezahlte Zusatzförderung der zuständigen Stelle zu erstatten.

(4) Die Länder bestimmen insbesondere

1. die Höhe der Grundförderung,
2. die höchstzulässigen Mieten und deren Erhöhung,
3. die Art und Dauer der Belegungsrechte der geförderten Wohnungen und die begünstigten Personengruppen,
4. die Höhe der Zusatzförderung unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Mieten und des Haushaltseinkommens der Mieter,
5. den Leistungszeitraum für die Zusatzförderung.

§ 51 e Abs. 2 und 3 ist anzuwenden.

(5) Die Zusatzförderung kann unabhängig davon bestimmt werden, ob für Mietanteile zugleich Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zustehen würden. Bei Bemessung von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz gilt folgendes:

1. Die Zusatzförderung wird bei Berechnung von Wohngeld nach den Anlagen zum Wohngeldgesetz als Beitrag Dritter zur Senkung der Miete im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 des Wohngeldgesetzes berücksichtigt; sie mindert bei Berechnung von Wohngeld nach dem Fünften Teil die anerkannten laufenden Aufwendungen für den Wohnraum im Sinne des § 32 Abs. 1 Satz 1 des Wohngeldgesetzes. Dies gilt unabhängig davon, ob die Auszahlung unmittelbar an den Vermieter oder über den Mieter erfolgt.
2. Die Vorschriften des Wohngeldgesetzes über die Anrechnung als Einnahme (§ 10 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes), über die Nichtgewährung bei vergleichbaren Leistungen aus öffentlichen Kassen (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 des Wohngeldgesetzes) und über sonstige laufende Leistungen zur Senkung der Miete (§ 38 des Wohngeldgesetzes) sind auf die Zusatzförderung nicht anzuwenden.

(6) Der Bund beteiligt sich an den Gesamtaufwendungen für Grund- und Zusatzförderung eines Programmjahres mit einem Festbetrag in entsprechender Anwendung des § 18 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsplans.

## § 51 g

Sicherung der Zweckbestimmung,  
Datenschutz

(1) Die zuständige Stelle hat über die öffentlich geförderten Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Wohnungsinhaber und Verfügungsberechtigten Daten zu erheben, zu speichern, zu verändern und zu nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(2) Ist die zuständige Stelle nicht die Bewilligungsstelle oder die darlehensverwaltende Stelle, so sind die Stellen berechtigt und auf Verlangen gegenseitig verpflichtet, ihre Unterlagen zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, soweit dies zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist.

(3) Der Verfügungsberechtigte und der Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung sind verpflichtet,

a) der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und

b) dem Beauftragten der zuständigen Stelle die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen zu gestatten,

soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen nach diesem Gesetz erforderlich ist und die nach Absätzen 1 und 2 beschafften Unterlagen und Auskünfte nicht ausreichen.

(4) Die sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Aufgaben der zuständigen Stelle obliegen in den Fällen des § 51 h derjenigen Stelle, die das Besetzungsrecht ausübt, soweit nicht der Darlehens- oder Zuschußgeber eine andere Stelle bestimmt.

(5) Die Zusatzförderung nach § 51 f kann auch dann an den Bauherrn oder seinen Rechtsnachfolger ausgezahlt werden, wenn dieser aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieterhaushalts ziehen kann."

10. § 51 h wird wie folgt gefaßt:

## „ § 51 h

Vereinbarte und einkommensorientierte  
Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln

Wohnungsfürsorgemittel können auch in entsprechender Anwendung des § 51 e mit der Maßgabe vergeben werden, daß die in dieser Vorschrift geregelten Berechtigungen und Verpflichtungen der Länder sowie die Aufgaben der zuständigen Stelle von dem für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln zuständigen Darlehens- oder Zuschußgeber wahrgenommen werden, soweit dieser nicht eine andere Stelle bestimmt. Satz 1 gilt entsprechend für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln nach § 51 f."

11. In § 55 Abs. 2 wird die Angabe „die Vorschrift des § 14“ durch die Angabe „die Vorschriften der §§ 14 bis 14 d“ ersetzt.

12. Nach § 61 wird folgender neuer § 62 eingefügt:

## „ § 62

Überleitungsvorschriften aus Anlaß  
des Wohnungsbauförderungsgesetzes 1994

Sind Verfahren am 1. Januar 1995 noch nicht bestandskräftig abgeschlossen, sind § 14, § 51 b Abs. 1 Buchstabe b in der bis zum 30. September 1994 geltenden Fassung auf besonderen Antrag nur anzuwenden, wenn sich ihre Anwendung als für den Antragsteller insgesamt günstiger darstellt. Satz 1 gilt entsprechend

1. für Fälle des § 61 für bis zum 30. September 1997 noch nicht bestandskräftig abgeschlossene Verfahren,

2. für Fälle des § 14 Abs. 1 Satz 3 in der bis zum 30. September 1994 geltenden Fassung für bis zum 30. September 1999 noch nicht bestandskräftig abgeschlossene Verfahren."

## Artikel 3

## Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. August 1993 (BGBl. I S. 1525), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Die Absätze 1 und 2 werden wie folgt gefaßt:

„(1) Die zuständige Stelle hat über die öffentlich geförderten Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Wohnungsinhaber und Verfügungsberechtigten Daten zu erheben, zu speichern, zu verändern und zu nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(2) Ist die zuständige Stelle nicht die Bewilligungsstelle oder die darlehensverwaltende Stelle, so sind die Stellen berechtigt und auf Verlangen gegenseitig verpflichtet, ihre Unterlagen zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, soweit dies zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist."

b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Finanzbehörden sowie die Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen nach diesem Gesetz erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Antragstellers oder Wohnungsinhabers bestehen."

2. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 25 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 25 Abs. 2“ ersetzt.

bb) In Satz 4 wird die Angabe „ist § 25 Abs. 2 und 3“ durch die Angabe „sind die § 25 Abs. 1 und §§ 25 a bis 25 d“ ersetzt.

b) In Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „§ 25 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 25 Abs. 2“ ersetzt.

c) Absatz 4 Satz 3 wird gestrichen.

3. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 und 2 wird wie folgt gefaßt:

„Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten von den Bindungen nach § 4 oder § 6 freistellen, soweit

1. nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht,

2. ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der Freistellung besteht, auch soweit

a) diese der Verhinderung oder Beseitigung einseitiger Strukturen in der Wohnungsbelegung dient,

b) Wohnungen mit Rücksicht auf das Bestehen von Dienstverhältnissen oder im Rahmen von genossenschaftlichen Mitgliedschaftsverhältnissen zum Gebrauch überlassen werden sollen,

3. der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Besetzungsrecht für eine gleichwertige bezugsfertige oder freie Wohnung, die nicht diesem Gesetz unterliegt und nicht nach den §§ 87 a, 87 b, 88, 88 d und 88 e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden ist (Ersatzwohnung), für die Dauer der Freistellung vertraglich einräumt.

Freistellungen können für einzelne Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete ausgesprochen werden.“

b) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 25 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 25 Abs. 2“ ersetzt.

c) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Die Freistellung kann in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 auch unter der Bedingung erteilt werden, daß der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Besetzungsrecht für eine Ersatzwohnung im Sinne der Nummer 3, auch wenn sie nicht gleichwertig ist, für die Dauer der Freistellung vertraglich einräumt.“

4. In § 33 wird die Nummer 3 gestrichen.

#### Artikel 4

##### Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

§ 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1747), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 57, 1259), wird wie folgt geändert:

1. Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Satz 1 gilt auch für die nach den §§ 88 d und 88 e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnungen, solange das Belegungsrecht besteht.“

2. Der bisherige Satz 2 wird Satz 3; in ihm wird die Angabe „Satz 1“ durch die Angabe „den Sätzen 1 und 2“ ersetzt.

#### Artikel 5

##### Änderung des Einkommensteuergesetzes

Nach § 3 Nr. 58 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. September 1990 (BGBl. I S. 1898; 1991 S. 808), zuletzt geändert . . . , wird folgende Nummer eingefügt:

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

#### Artikel 6

##### Änderung anderer Bundesgesetze

##### § 1

##### Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

§ 12 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 des Gesetzes über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Altschuldenhilfe-Gesetz) vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944, 986), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2310, 2328), wird wie folgt gefaßt:

„4. eine zulässige Überschreitung der in § 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmten Einkommensgrenze um bis zu 50 vom Hundert; für die Ermittlung des Gesamteinkommens sind die § 25 Abs. 1 und §§ 25 a bis 25 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden.“

## § 2

## Änderung des Zonenrandförderungsgesetzes

In § 25 Abs. 3 des Zonenrandförderungsgesetzes vom 5. August 1971 (BGBl. I S. 1237), zuletzt geändert durch das Steueränderungsgesetz 1991 vom 24. Juni 1991 (BGBl. I S. 1322), wird die in Klammern gesetzte Verweisung gestrichen.

## § 3

## Änderung des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes

In § 21 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau (BergarbWoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 1957 (BGBl. I S. 418; BGBl. III 2330.4), zuletzt geändert durch . . . , wird nach der Zahl „25“ das Komma gestrichen und das Wort „bis“ eingefügt.

## Artikel 7

## Neubekanntmachung

Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes und des Fehlbelegungsgesetzes in den vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassungen im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

## Artikel 8

## Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 1994 in Kraft.

Bonn, den 19. Januar 1994

Dr.-Ing. Dietmar Kansy  
Jürgen Sikora  
Werner Dörflinger  
Herbert Frankenhauser  
Peter Götz  
Dr. Klaus Mildner  
Thomas Molnar  
Norbert Otto (Erfurt)  
Hans-Wilhelm Pesch  
Hans Raidel  
Rolf Rau  
Gabriele Wiechatzek  
Dietrich Austermann  
Hans-Dirk Bierling  
Dr. Joseph-Theodor Blank  
Wolfgang Börnsen (Bönstrup)  
Klaus Brähmig  
Klaus Bühler (Bruchsal)  
Dankward Buwitt  
Wolfgang Dehnel  
Ilse Falk  
Dr. Karl H. Fell  
Hans-Joachim Fuchtel  
Hans Ganz (St. Wendel)  
Martin Götsching  
Elisabeth Grochtmann  
Klaus Harries  
Manfred Heise  
Dr. Renate Hellwig  
Josef Hollerith

Georg Janovsky  
Dr.-Ing. Rainer Jork  
Dr. Egon Jüttner  
Ulrich Junghanns  
Dr. Harald Kahl  
Steffen Kampeter  
Volker Kauder  
Peter Kittelmann  
Hans-Ulrich Köhler (Hainspitz) /  
Eva-Maria Kors  
Hartmut Koschyk  
Thomas Kossendey  
Franz Heinrich Krey  
Karl-Josef Laumann  
Christian Lenzer  
Editha Limbach  
Eduard Lintner  
Dr. Michael Luther  
Theo Magin  
Dr. Dietrich Mahlo  
Dr. Martin Mayer  
(Siegertsbrunn)  
Rudolf Meinl  
Maria Michalk  
Engelbert Nelle  
Johannes Nitsch  
Claudia Nolte  
Friedhelm Ost  
Eduard Oswald  
Dr. Gerhard Päselt

Dr. Peter Paziorek  
Ulrich Petzold  
Anton Pfeifer  
Dr. Hermann Pohler  
Otto Regenspürger  
Dr. Bertold Reinartz  
Heinz Rother  
Dr. Christian Ruck  
Ortrun Schätzle  
Dr. Andreas Schockenhoff  
Joachim Graf  
von Schönburg-Glauchau  
Dr. Hermann Schwörer  
Karl-Heinz Spilker  
Wolfgang Vogt (Düren)  
Dr. Roswitha Wisniewski  
Dr. Fritz Wittmann  
Michael Wonneberger  
Cornelia Yzer  
Benno Zierer  
Dr. Wolfgang Schäuble, Michael Glos  
und Fraktion  
  
Dr. Walter Hitschler  
Jörg Ganschow  
Lisa Peters  
Hans Schuster  
Dr. Hermann Otto Solms und Fraktion

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

#### I. Grundlagen

Der soziale Wohnungsbau stellt traditionell eine wichtige Säule der Wohnungspolitik dar. Bund, Länder und Gemeinden haben in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um den Neubau von Sozialwohnungen zu fördern. Die Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau sind in den westlichen Bundesländern von rd. 40 000 im Jahre 1988 auf etwa 100 000 Wohnungen im Jahre 1992 angestiegen. 1993 war in allen 16 Bundesländern die Förderung von knapp 170 000 Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen vorgesehen. Hinzu kamen umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den neuen Ländern.

Das herkömmliche Fördersystem stößt bei dem inzwischen erreichten hohen Mitteleinsatz pro Wohnung an die Grenzen der Finanzierbarkeit. Fehlsubventionierungen bei sog. Fehlbelegern lassen sich auch durch Fehlbelegungsabgaberegulungen nachträglich nur unzureichend korrigieren. Da — gemessen an der Gesamtzahl der zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigten Haushalte — nur vergleichsweise wenige in den Genuß einer zunehmend hochsubventionierten Sozialwohnung kommen, wird die gebotene soziale Gerechtigkeit tangiert. Bei hoher, einheitlicher Herabsubventionierung des Mietpreises für alle Haushalte in einem Wohngebäude des sozialen Wohnungsbaues ist eine angemessene soziale Durchmischung der Neubauten bei Vermeidung eklatanter Fehlbelegungen nicht mehr möglich. Bei einseitiger Belegung von Sozialwohnungen droht die Bildung von Ghettos.

Aus diesen Gründen besteht bei der Neubauförderung im sozialen Wohnungsbau Korrekturbedarf. Politik und betroffene Wirtschaftskreise sind sich hier grundsätzlich einig. Erforderlich ist eine grundlegende Neuorientierung des sozialen Wohnungsbaues auf entsprechend neuen gesetzlichen Grundlagen. Dazu gehören insbesondere die Ausrichtung des sozialen Wohnungsbaues auf eine einkommensorientierte Wohnbauförderung, durch die der einzelne Mieter entsprechend seinen individuellen Einkommensverhältnissen zu den Wohnkosten beiträgt, die Sicherung von Belegungsrechten im vorhandenen Wohnungsbestand und die Durchsetzung kosten- und flächensparenden Bauens im sozialen Wohnungsbau.

Die Bundesregierung hat im Jahre 1992 ein Konzept der einkommensorientierten Förderung, bei dem auf die jeweilige Einkommenssituation des Mieters abgestellt wird, vorgestellt. Eine solche Förderung orientiert den Mitteleinsatz an der subjektiven Belastbarkeit der Bürger und wird damit nicht nur dem eigentlichen Auftrag des sozialen Wohnungsbaues stärker gerecht, sondern macht auf Dauer auch die nachträgliche Erhebung der Fehlbelegungsabgabe überflüssig.

Dieses neue Konzept ist gemeinsam mit Ländern, Kommunen und Wohnungsunternehmen in einem Planspiel erprobt worden. Dabei ist eine Vielzahl von Einzelfragen, auch rechtlicher und administrativer Art, aufgeworfen worden, die gelöst werden müssen. Dazu gehört nicht nur das Ziel, die Objektförderung des sozialen Wohnungsbaues mit subjektorientierten Elementen zu versehen, sondern zugleich auch mit dem Wohngeld zu verzahnen. Die Verwaltungsabläufe müssen ferner so geregelt sein, daß — unter dem Vorbehalt der Organisationshoheit der Länder für ihre Verwaltung — das Förderverfahren und die spätere Durchführung des subjektorientierten Teils der Förderung einschließlich der Gewährung von Wohngeld von ein und derselben Behörde erledigt werden können. Das System der Wohnbauförderung wird damit auch für den Bürger überschaubarer und die Möglichkeit der Wahrnehmung von Bürgerrechten wird im Sinne einer bürgerfreundlichen Verwaltung erheblich erleichtert.

Eine Übertragung des Konzepts auf die vorhandenen sozialen Wohnungsbestände ist kurzfristig nicht zu erreichen, sondern erst im Rahmen eines Dritten Wohnungsbaugesetzes vorgesehen. Bis zu dieser umfangreichen Neuregelung muß die Fehlbelegungsabgabe für den Wohnungsbestand noch erhalten bleiben.

Ausgehend von diesen Zielsetzungen hat der Gesetzentwurf folgende Schwerpunkte:

- Die einkommensorientierte Wohnbauförderung soll auf gesicherte Rechtsgrundlagen gestellt werden, damit sie bereits jetzt in die Praxis eingeführt und mit der gebotenen Rechtssicherheit angewandt werden kann.
- Konkretisierung der Anforderungen, die an die vereinbarte Förderung nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in Abgrenzung zum 1. und 2. Förderweg zu stellen sind.
- Die Modernisierung einschließlich der Energieeinsparung soll in die Wohnbauförderung einbezogen werden, wenn sie mit dem Erwerb von Belegungsrechten verbunden wird.
- Zum Zwecke der Verbesserung der Belegungsstrukturen im vorhandenen sozialen Wohnungsbestand und zur Vermeidung von im bisherigen System enthaltenen Benachteiligungen von bestimmten Personengruppen ist insbesondere eine Anpassung der Vorschriften über den Einkommensbegriff und die Einkommensermittlung im sozialen Wohnungsbau erforderlich.
- Ergänzend sollen durch Änderung der Freistellungsregelung in § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes einseitige Belegungsstrukturen insbesondere im kommunalen Wohnungsbestand sowie gezielt im Werks- und Genossenschaftswohnungsbau verhindert werden.

— Zum Zwecke der Verwaltungsvereinfachung sollen die Bestimmungen über den Einkommensbegriff und die Einkommensermittlung so gefaßt werden, daß sie künftig auch auf das Wohngeld erstreckt werden können.

## II. Änderung der Einkommensermittlung im sozialen Wohnungsbau, Verbesserung der Belegungsstruktur

Zur Verbesserung der Belegungsstruktur im vorhandenen Sozialwohnungsbestand, zur Förderung der Bildung von Einzeleigentum sowie zur Vermeidung von im bisherigen System enthaltenen Benachteiligungen bestimmter Personengruppen soll die für den sozialen Wohnungsbau zentrale Vorschrift des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (§ 25 II. WoBauG) neu gestaltet werden. Zusätzlich sollen durch Änderung der Freistellungsregelung des § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) zur Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen insbesondere im kommunalen Wohnungsbestand sowie gezielt im Werks- und Genossenschaftswohnungsbau Sozialwohnungen auch Personen überlassen werden können, die die Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG — unter bestimmten Voraussetzungen — überschreiten.

Die Änderungen zielen darauf ab, die bisherige Schlechterstellung von Haushalten mit Erwerbseinkommen gegenüber Haushalten mit Sozialeinkommen bei der Bewerbung um eine Sozialwohnung abzubauen. Sie verfolgen dagegen nicht das Ziel, die Abgabe von Fehlbelegern zu verringern. Deshalb sind ggf. Korrekturen der Landesgesetze zur Regelung der Fehlbelegungsabgabe erforderlich.

### 1. Änderung des § 25 II. WoBauG

Mit der Neuregelung des § 25 II. WoBauG soll zugleich der Weg für eine Vereinheitlichung der Einkommensregelungen in der Wohnungsbauförderung und beim Wohngeld eröffnet werden. Die Vereinheitlichung führt zur Verbesserung innerhalb der bestehenden Systeme und stellt gleichzeitig einen Schritt in eine Richtung dar, die langfristig zu einer sinnvollen Neugestaltung der sozialpolitischen Instrumentarien führen kann. Angestrebt wird, unterschiedliche Verfahren zur Messung der Leistungsfähigkeit der Bürger aufzugeben und die Systeme sinnvoll ineinandergreifen zu lassen.

Unter diesen Zielsetzungen ist es erforderlich, die vorhandenen Vorschriften des § 25 II. WoBauG neu zu strukturieren. Dies führt — sowohl aus systematischen Gründen als auch aus Gründen der transparenteren Darstellung — zu einer Auffächerung der Vorschriften in fünf Paragraphen (§§ 25 bis 25 d II. WoBauG).

Mit den Neuregelungen werden im einzelnen folgende Ziele verfolgt:

Im Bereich der Wohnungsbauförderung einschließlich der Gewährung von Wohngeld soll der Einkommensbegriff einheitlich auf das verfügbare Einkommen ausgerichtet werden. Dadurch werden auch soziale Schlechterstellungen der Arbeitnehmerhaushalte beseitigt; diese Zielgruppe soll wieder stärker in

die Wohnungsbauförderung einbezogen werden. Dies geschieht zum einen durch Berücksichtigung bestimmter steuerfreier Einnahmen, die bei der wohnungsbaurechtlichen Einkommensermittlung bislang außer Ansatz bleiben, obwohl sie dem Haushalt zur Verfügung stehen. Insbesondere sollen neben allen positiven Einkünften im Sinne des Einkommensteuerrechts auch die Lohnersatzleistungen bei Arbeitslosigkeit und Krankheit (z. B. Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe, Krankengeld) berücksichtigt werden.

Zum anderen werden, um das tatsächlich verfügbare Einkommen besser zu erfassen, auch die Bestimmungen über Einkommensfreibeträge neu geregelt (§ 25 b II. WoBauG). Dabei wird — in Anlehnung an das Wohngeldrecht — der beschränkten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Haushalten Alleinerziehender (§ 25 b Nr. 1 II. WoBauG), von Haushalten mit heranwachsenden Kindern (§ 25 b Nr. 2 II. WoBauG) und von Haushalten mit Schwerbehinderten (§ 25 b Nr. 3 II. WoBauG) Rechnung getragen. Zusätzlich wird der bisher nach § 25 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG jungen Ehepaaren zuzurechnende Freibetrag mit 8 000 DM (bisher 8 400 DM) bis zum Ablauf des dritten Jahres (bisher: fünften Kalenderjahres) nach dem Jahr der Eheschließung fortgeführt (§ 25 b Nr. 4 II. WoBauG).

Um eine am tatsächlich verfügbaren Einkommen orientierte Einkommensgrenze im sozialen Wohnungsbau vor allem auch für Arbeitnehmerhaushalte zu gewährleisten, soll ferner berücksichtigt werden, daß diese Haushalte nicht nur Steuern vom Einkommen, sondern auch Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung zu leisten haben. Für jede dieser drei Gruppen soll deshalb jeweils ein Abzug in Höhe von 10 v. H. vorgesehen werden (§ 25 c Abs. 1 II. WoBauG). Werden statt dieser Pflichtbeiträge zur Absicherung gegen Krankheit oder zur Altersvorsorge mehr als nur geringfügige laufende Beiträge etwa an private Kranken- oder Lebensversicherungen entrichtet, ist ebenfalls ein Abzug von jeweils 10 v. H. zulässig (§ 25 c Abs. 2 II. WoBauG). Für den Fall, daß keine Steuern und Beiträge in diesem Sinne entrichtet werden, soll zum Ausgleich sonstiger Aufwendungen ein Betrag in Höhe von 6 v. H. berücksichtigt werden. Die Systematik pauschaler Abzüge lehnt sich — bei weitgehender Inhaltsgleichheit, aber erheblich vereinfachter Diktion — eng an die bewährte Regelung des § 17 WoGG an.

Die vorgesehenen pauschalen Abzüge von jeweils 10 v. H. führen insbesondere im Bereich der Erwerbstätigen zu einer Ausweitung des Berechtigtenkreises. Das Bruttoeinkommen, bei dem sie noch zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sind, erhöht sich — je nach Haushaltsgröße — um 26 bis 28 v. H. Nichterwerbstätige profitieren von der Neuregelung insoweit, als bei ihnen künftig in der Regel ein Pauschalabzug von 10 v. H. für Krankenversicherungsbeiträge vorgenommen wird, während bei Erwerbslosen in Anlehnung an das Wohngeldrecht erstmals ein Pauschalabzug von 6 v. H. erfolgt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt, gliedert nach Haushaltsgrößen und Beteiligung am Erwerbsleben, die Bruttobeträge, die nach Berücksichtigung von Pauschalen den neuen Einkommensgrenzen nach den §§ 25 ff. II. WoBauG entsprechen.

## Übersicht Einkommensgrenzen/Bruttoverdienst

Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder	Erwerbsbeteiligung	Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG	Entsprechendes Bruttoeinkommen (ohne Kindergeld) und — falls Erwerbstätigkeit — bei einem Verdiener vor einem pauschalen Abzug	
			aktuell	nach einer Neufassung des § 25 II. WoBauG
1	Beamte .....	21 600	26 000	29 000
	Angestellte/Arbeiter	21 600	26 000	32 857
	Erwerbslose .....	21 600	21 600	22 979
	Nichterwerbsperson (Soz. Rentner) .....	21 600	21 800	24 200
2	Beamte .....	31 800	37 333	41 750
	Angestellte/Arbeiter	31 800	37 333	47 429
	Erwerbslose .....	31 800	31 800	33 830
	Nichterwerbsperson (Soz. Rentner) .....	31 800	32 200	35 733
2 (Alleinerziehende mit Kind unter 12 Jahren)	Beamte .....	31 800	37 333	42 950
	Angestellte/Arbeiter	31 800	37 333	49 629
	Erwerbslose .....	31 800	31 800	33 830
	Nichterwerbsperson (Alleinerziehende in Ausbildung) .....	31 800	31 800	35 030
3 (Ehepaar + 1 Kind)	Beamte .....	39 800	46 222	51 750
	Angestellte/Arbeiter	39 800	46 222	58 857
3 (Alleinerziehende + 2 Kinder unter 12 Jahren)	Beamte .....	39 800	46 222	54 150
	Angestellte/Arbeiter	39 800	46 222	61 257
4 (Ehepaar + 2 Kinder)	Beamte .....	47 800	55 111	61 750
	Angestellte/Arbeiter	47 800	55 111	70 286
5 (Ehepaar + 3 Kinder)	Beamte .....	55 800	64 000	71 750
	Angestellte/Arbeiter	55 800	64 000	81 714

Die stärkere Orientierung des Einkommensbegriffs am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen durch Einbeziehung bisher nicht berücksichtigter Einkommensbestandteile, wie Lohnersatz- und Sozialleistungen usw., führt zu Einkommenswirkungen, die je nach Fallgestaltung sehr unterschiedlich ausfallen. Diese Änderungen werden aber vor allem Auswirkungen auf die Struktur der Begünstigten haben. Dabei wird die Berücksichtigung weiterer Einkommensbestandteile bei Beziehern von Transfereinkommen zu einem höheren Jahreseinkommen als bisher und zu einem Rückgang des Anteils der betroffenen Haushalte an der Gesamtzahl der geförderten Haushalte führen.

Die Gesamtwirkungen können — unter Berücksichtigung der Einkommensangaben des Mikrozensus 1992 — geschätzt werden. Danach sind die vorgesehenen Regelungen geeignet, zu einer deutlichen Verbesserung der sozialen Durchmischung der Woh-

nungsbestände beizutragen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß von der vorgesehenen erweiterten Freistellungsmöglichkeit nach § 7 WoBindG zusätzliche Effekte ausgehen werden.

Aus der nachfolgend abgedruckten Tabelle ergibt sich folgendes:

- Insgesamt wächst der Kreis der Begünstigten von ca. 32 v.H. auf 37 v.H. aller Haushalte.
- Die Zahl der Erwerbstätigenhaushalte nimmt insgesamt deutlich zu (von 18 v.H. auf 25 v.H.).
- Auch der Anteil der Erwerbstätigenhaushalte an den berechtigten Haushalten nimmt zu (von ca. einem Drittel auf künftig über 40 v.H.).
- Insbesondere die kleineren Erwerbstätigenhaushalte werden stärker begünstigt (Steigerung um 50 v.H. bis 70 v.H.).



- Der Anteil der Berechtigten an den Nichterwerbstätigenhaushalten bleibt in etwa unverändert (53 v. H. gegenüber 52 v. H.).

**Im sozialen Wohnungsbau berechnete Haushalte**  
— Anteile in v. H.  
an der jeweiligen Haushaltsgruppe —

Erwerbstätige Haushalte		
Personen im Haushalt	1991/1992 (IWU)	bei modifiziertem Einkommensbegriff *) und zusätzlichen Pauschalabzügen für Kranken- und Rentenversicherung
1 .....	14	21
2 .....	10	17
3 .....	15	26
4 .....	27	38
5 und mehr ..	41	42
zusammen ...	18	25
Nichterwerbstätigen-Haushalte		
1 .....	62	64
2 .....	41	43
3 .....	39	41
4 .....	(40)	(49)
5 und mehr ..	( )	(53)
zusammen ...	52	53
Haushalte insgesamt		
1 .....	43	46
2 .....	25	30
3 .....	20	29
4 .....	28	39
5 und mehr ..	43	44
zusammen ...	32	37

\*) Datenbasis Mikrozensus 1992

( ) grob geschätzt

Wegen der durch die vorgesehenen Änderungen bewirkten faktischen, differenzierten Anhebung der maßgeblichen Bruttoeinkünfte ist eine zusätzliche lineare Anhebung der Einkommensgrenzen nicht erforderlich.

## 2. Änderung des § 88a II. WoBauG

Im Rahmen des Steueränderungsgesetzes 1992 vom 25. Februar 1992 (BGBl. I S. 297) wurde von einer allgemeinen Erhöhung der Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG abgesehen und statt dessen der Höchstsatz für die Überschreitung der in § 25 II. WoBauG bestimmten Einkommensgrenze in § 88a

Abs. 1 Buchstabe b II. WoBauG von 40 v. H. auf 60 v. H. heraufgesetzt. Da bei der Einkommensermittlung nach den § 25 Abs. 1 und §§ 25 a bis 25 d II. WoBauG künftig ein Pauschalabzug in Höhe von jeweils 10 v. H. für die Entrichtung von Beiträgen zur Renten- und Krankenversicherung zugelassen wird, was im Ergebnis für die betroffenen Haushalte faktisch wie eine allgemeine Anhebung der Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG wirkt, soll die für Wohnungen des 2. Förderungsweges zugelassene Überschreitung der Einkommensgrenze wieder auf 50 v. H. gesenkt werden.

## III. Einkommensorientierte Wohnungsbauförderung

### 1. Anliegen

Der Gesetzentwurf verfolgt mit seinen Regelungen zur einkommensorientierten Ausgestaltung der Wohnungsbauförderung das Ziel, die soziale Akzeptanz zu erhalten, mehr Fördergerechtigkeit zu erreichen und das soziale Anliegen einer quantitativen Ausweitung des Wohnungsangebots für förderungswürdige Wohnungsuchende finanzierbar zu machen.

Die in ihren Grundzügen aus den 50er Jahren stammenden Förderprinzipien der herkömmlichen Wohnungsbauförderung haben sich zunehmend als problematisch erwiesen:

- Das Kostenmietprinzip („Vollkostendeckungsprinzip“) führt tendenziell zu überhöhten Baukosten, weil es kostenbewußtes Bauen nicht belohnt.
- Die Festlegung der Miete bei der Errichtung einer Sozialwohnung für den gesamten Förderzeitraum unabhängig von der weiteren Entwicklung der Wohnungsmieten am Markt und der Einkommensverhältnisse (Erstarrungsprinzip) führt zu Fehlbelegungen, Fehlsubventionierungen und Mietverzerrungen.
- Mit der Fehlbelegungsabgabe, die lediglich in längeren Phasen an die Entwicklung der Marktmieten angepaßt wird, können ungerechtfertigte Subventionen nur teilweise abgebaut werden. Das neue Fördermodell reagiert besser und schneller auf Einkommensänderungen und wird bereits dadurch effizienter als das zweispurige verwaltungsaufwendige Modell der „Gießkannen“-Förderung zur Erzielung einer nicht von allen und auf Dauer benötigten niedrigen Sozialmiete und gleichzeitiger zweckgebundener Abschöpfung ungerechtfertigter Mietvorteile durch die Fehlbelegungsabgabe. Außerdem hat sich gezeigt, daß die Länder bei Ausgestaltung ihrer Fehlbelegungsregelungen die Mietvorteile nicht einheitlich konsequent abschöpfen.

Das nachstehend in seinen Grundelementen dargestellte Modell der einkommensorientierten Förderung ermöglicht im Vergleich zur herkömmlichen Wohnungsbauförderung — insbesondere zum 1. Förderungsweg — eine größere soziale Treffsicherheit und eine höhere Effizienz der Förderung. Dies bedeutet, daß

zum einen den wohnungspolitischen Erfordernissen der begünstigten Bevölkerungsgruppen — unter Vermeidung von Fehlsubventionierungen — besser Rechnung getragen werden kann. Zum anderen kann mit dem vorhandenen Einsatz an öffentlichen Hilfen eine größere Zahl von Wohnungen gefördert werden. Für die Vorteile gibt es zwei Ursachen:

a) Die einkommensabhängige Gestaltung der Miete und der Förderung:

Dadurch werden die Mieter in Abhängigkeit von ihrer Mietzahlungsfähigkeit an den Kosten des Wohnens beteiligt. Die Indikatoren für die Mietzahlungsfähigkeit sind dabei Einkommen und Haushaltsgröße. Da die Zusatzförderung den Unterschied zwischen der vom Mieter selbst zu tragenden Miete und der mit dem Investor vereinbarten Miete abdeckt, kann sie um so geringer ausfallen, je höher der Anteil ist, der vom Mieter selbst getragen werden kann.

b) Eine größere Flexibilität der Förderung und Anpassungsfähigkeit an wirtschaftliche Erfordernisse:

Die einkommensorientierte Förderung ist eine spezifische Ausprägung der sog. vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG, die deren Grundprinzipien konsequent anwendet und weiterentwickelt. Aufgrund der Einkommensabhängigkeit, die ein zusätzliches soziales Element darstellt, können die Möglichkeiten der vereinbarten Förderung besser ausgeschöpft werden.

Insbesondere können

- Belegungsbindungen entsprechend den sozialen und wirtschaftlichen Erfordernissen festgelegt werden,
- eine soziale Durchmischung bei differenzierten Wohnkostenbelastungen der einzelnen Haushalte erreicht werden,
- die Mieten, die der Investor erhält, den Marktmieten angenähert bzw. angepaßt werden.

Um die Mietwohnungen wirtschaftlich zu erstellen, ist eine konsequente Abkehr vom Kostenmietprinzip erforderlich, das für die Förderung nach § 88 d II. WoBauG bereits heute nicht mehr erforderlich ist und künftig in § 88 d II. WoBauG ausdrücklich ausgeschlossen werden soll. Das Kostenmietprinzip, das grundsätzlich die Erstattung aller laufenden Kosten vorsieht, bietet für Investoren keine Anreize zu wirtschaftlichem Verhalten. Es enthält im Detail aus betriebswirtschaftlicher Sicht problematische Elemente wie etwa die volle Verzinsung des anfänglich eingesetzten Kapitals, obwohl dieses über die kalkulierte Miete allmählich an den Investor zurückfließt. Die Berücksichtigung dieser Entschuldungsgewinne bei den Pauschalen für Verwaltungskosten und Instandhaltung führt insgesamt zu keinen befriedigenden Ergebnissen. Das Kostenmietprinzip bezieht überdies nur Kosten und keinerlei wirtschaftliche Vorteile des Investors in die Berechnung ein.

Um die angestrebten wirtschaftlichen Vorteile zu erreichen, ist die Miete, die der Investor erhält, möglichst eng an der Vergleichsmiete zu orientieren

und zu dynamisieren. Diese Bedingungen können im Grenzfall so gestaltet werden, daß für den Investor annähernd vergleichbare Rahmenbedingungen wie beim freifinanzierten Wohnungsbau gelten. In dem Maße, in dem dies gelingt, kann die Grundförderung entsprechend verändert werden. Die Vorteile für den Investor ergeben sich dabei aus der Verbindung von Förderung, marktnahen Mieten, Mietensteigerung, kürzeren bis mittleren Belegungsbindungen und einer gemischten Belegungsstruktur. Bei der Bemessung der Grundförderung können die spezifischen Bedingungen unterschiedlicher Investorengruppen berücksichtigt werden.

In sozialer Hinsicht bietet dieser Ansatz folgende Vorzüge:

- gezielte Wohnkostenentlastung in Abhängigkeit von Einkommen und Haushaltsgröße, dadurch Vermeidung von Fehlsubventionierung;
- soziale Durchmischung der Wohnungsbestände;
- Vermeidung von Mietenverzerrungen und Marktsplattung;
- Verzahnung der Wohnungsbauförderung mit dem Wohngeldsystem.

Diese Verzahnung ist so geregelt, daß die individuelle Absicherung, die während der Bindungsfrist durch die Zusatzförderung gewährleistet wird, nach Ablauf der Bindungen durch das Wohngeld übernommen werden kann. Dies ist dadurch möglich, daß die Miete nicht das Vergleichsniveau für Wohnraum mit vergleichbarer Ausstattung und gleichem Baualter überschreitet und insbesondere nach Ablauf der Bindungen den Mieten freifinanzierter Wohnungsbestände gleichen Alters entspricht. Die Vergleichsmieten solcher Wohnungen sind im Wohngeldsystem voll berücksichtigt. Die Erfahrungen der Vergangenheit bestätigen, daß das Wohngeld sich immer so entwickelt hat, daß es mit der Entwicklung der Vergleichsmiete Schritt halten konnte. Deshalb tritt das Wohngeld im Laufe der Jahre zunehmend an die Stelle der Zusatzförderung. Die soziale Absicherung einkommenschwächerer Haushalte, die zunächst durch die Kombination von Wohngeld und Zusatzförderung erfolgt, wird beim Auslaufen der Bindungsfrist voll vom dann höheren Wohngeld übernommen.

Bezüglich der Fördereffizienz, gemessen an der Zahl mit einem bestimmten Haushaltsvolumen förderbarer Wohnungen, wurden umfangreiche Vergleichsrechnungen angestellt. Dabei wurde bei sonst identischen Bedingungen hinsichtlich der Bau- und Finanzierungskosten zum Vergleich ein Fördermodell herangezogen, das — im Interesse sozialer Durchmischung — eine Kombination von 1. und 2. Förderweg verbunden mit der Fehlbelegungsabgabe abbildet. Für die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden vorsichtige Annahmen getroffen.

Die Berechnungen zeigen, daß bei gemischten Belegungsstrukturen und der vorsichtigen Annahme hinsichtlich der Preis- und Mietenentwicklung das einkommensorientierte Fördermodell um ca. 30 v.H. kostengünstiger sein kann als ein Vergleichsmodell mit gleicher Belegungsstruktur. Dies bedeutet im

Ergebnis, daß mit gleichen öffentlichen Hilfen erheblich mehr Wohnungen gefördert werden können.

Noch deutlichere Ergebnisse können erzielt werden, wenn man einen Vergleich mit dem reinen 1. Förderweg traditioneller Prägung anstellt. Unter realistischen Bedingungen kann die Förderintensität pro Wohnung um bis zu zwei Drittel des finanziellen Aufwandes für eine traditionelle Sozialwohnung gesenkt und das quantitative Fördervolumen entsprechend erhöht werden.

Eine auf diese Weise ermöglichte kräftige Ausweitung des Wohnungsangebots zu sozialverträglichen Bedingungen wird zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes und so vor allem auch zu einer rascheren Verbesserung der Wohnungsprobleme der sozialen Zielgruppen führen.

Die Förderpraxis der Länder enthält zwar bereits Differenzierungen, mit denen auf die unterschiedliche Belastbarkeit der Mieter mit Wohnkosten reagiert wird. Diese sind jedoch ganz überwiegend nicht nach der Einkommenssituation des einzelnen Mieterhaushalts während der Mietdauer, sondern nach Objekten differenziert. Dadurch lassen sich Fehlsubventionierungen jedoch nicht verhindern, da die Einkommensentwicklung der Mieterhaushalte im Zeitablauf differiert und sich insbesondere mit dem Instrument der Fehlbelegungsabgabe nicht berechnete Subventionsvorteile nur unzureichend abschöpfen lassen.

Einige Länder praktizieren eine einkommensorientierte Wohnungsbauförderung aber bereits jetzt.

## 2. Zweck und Inhalt der gesetzlichen Regelung

Mit den bundesgesetzlichen Regelungen soll es den für die Durchführung der Wohnungsbauförderung zuständigen Ländern und Stellen vor allem ermöglicht werden, die einkommensorientierte Wohnungsbauförderung mit vertretbarem Verwaltungsaufwand rechtssicher und zweckmäßig zu handhaben.

Zu diesem Zweck werden die wesentlichen Elemente der einkommensorientierten Förderung dargestellt und das Verfahren zur Durchführung dieser Förderung rechtlich abgesichert. Die nähere Ausgestaltung soll dabei den Ländern in Übereinstimmung mit ihren landespolitischen Erfordernissen vorbehalten bleiben. Die Regelung ist ein Anwendungsfall der sog. vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG.

Das Modell der einkommensorientierten Förderung besteht aus folgenden Elementen:

### Grundförderung

Sie wird dem Investor gewährt und ist deutlich geringer als die bisherige Förderung im 1. Förderweg. Mit ihr werden Belegungsbindungen und die ggf. bestehende Differenz zwischen festzulegender Mieta und Marktmiete abgegolten. Die festzulegende Mieta soll der Vergleichsmieta (evtl. unterer Rand der Vergleichsmieta) entsprechen. Damit kann regionalen Besonderheiten stärker als bisher Rechnung getragen werden.

### Zusatzförderung

Die am Markt orientierte festzulegende Mieta wird — je nach individueller Einkommenssituation und Haushaltsgröße des Mieters — durch eine differenzierte Zusatzförderung sozial abgedeckt. Die Zusatzförderung wird in gewissen Zeitabständen überprüft und an die aktuelle Einkommenssituation und die Miethöhe angepaßt.

### Anpassung der Mieta

Die Mieta wird im Zeitablauf dynamisiert, z. B. durch Vereinbarung einer Mietgleitklausel.

Grund- und Zusatzförderung sind objektgebunden und dienen dem Wohnungsneubau.

Entsprechend diesen Elementen sind unterschiedliche konkrete Ausgestaltungen des Modells der einkommensorientierten Förderung möglich. Auf Länderebene sind insbesondere festzulegen: Höhe der Mieta, Bandbreite und Staffelung der Zusatzförderung, zeitlicher Rhythmus der Einkommensüberprüfungen, Dauer der Belegungsbindung, Belegungsstruktur, administrative Zuständigkeiten.

Entsprechend diesen Elementen der einkommensorientierten Förderung sehen die in § 88 e II. WoBauG vorgesehenen Regelungen vor:

- Beschreibung der wesentlichen Elemente der einkommensorientierten Förderung in Absatz 1;
- Festlegung der Verpflichtungen der Beteiligten sowie die Abwicklung der einkommensorientierten Förderung in den Absätzen 2 und 3;
- Festlegung des Regelungsbereichs der Länder in Absatz 4;
- Abstimmung mit dem Wohngeld in Absatz 5;
- Bundesbeteiligung in Absatz 6.

### 3. Finanzverfassungsrechtliche Zulässigkeit der Bundesbeteiligung an der einkommensorientierten Förderung

Obwohl die Zusatzförderung maßgeblich dazu bestimmt ist, die Wohnkosten des Mieters seiner Einkommenssituation entsprechend belastbar zu gestalten, stellen Grund und Zusatzförderung in bezug auf die Realisierbarkeit der Wohnungsmaßnahme eine Einheit dar. Sie werden dem Bauherrn gegenüber in einem einheitlichen Vergabeakt von vornherein festgelegt, um die Rentierlichkeit und Kalkulierbarkeit der Investition zu gewährleisten. Insofern unterscheidet sich diese Form der Wohnungsbauförderung, was die Möglichkeit der Beteiligung des Bundes an ihr mit Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 GG anbelangt, nicht von der bisherigen Art der Förderbeteiligung des Bundes: Auch dort dient die Bereitstellung öffentlicher Hilfen mittels Verbilligung der Kostenmieta dem Zwecke, den Sozialmieter zu entlasten. Während der Zeit der Bindung ist der Bauherr „Durchgangsstation“ der an den Mieter weiterzugehenden Subventionsvorteile.

#### IV. Vereinbarte Förderung nach § 88 d II. WoBauG

Seit der Einführung der vereinbarten Förderung des § 88 d II. WoBauG im Jahre 1989 wird dieser Förderweg zunehmend in der Förderpraxis der Länder angewandt. Inzwischen hat sich aufgrund zahlreicher Erfahrungen in der Praxis herausgestellt, daß der 3. Förderweg sinnvoll nur im Rahmen einer klaren Abgrenzung vom 1. und 2. Förderweg praktiziert werden kann. Aus diesem Grund sieht der Gesetzentwurf klarstellende Konkretisierungen hinsichtlich der Anforderungen vor, die an die vereinbarte Förderung nach § 88 d II. WoBauG zu stellen sind. Durch die vorgesehene Ergänzung des § 88 d II. WoBauG soll insbesondere ein Rahmen vorgegeben werden, der in der Förderpraxis der Länder zu berücksichtigen ist. Dazu gehören :

- die Berücksichtigung der örtlich und regional unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten und Zielsetzungen sowie die unterschiedlichen Investitionsbedingungen der Bauherren;
- die maximale Regeldauer der Bindungen, soweit nicht für bestimmte Förderfälle eine längere Förderungsdauer oder Bindung geboten ist;
- die Beachtung der Regeln des kosten- und flächensparenden Bauens einschließlich der Wohnungsgrößen, insbesondere die Anwendung von Förderpauschalen;
- entsprechend den Zielsetzungen der Neugestaltung der Einkommensermittlung in den §§ 25 bis 25 d II. WoBauG auch hier die einheitliche Anwendung der Vorschriften über die Einkommensermittlung;
- schließlich die Nichtanwendung der Grundsätze der Kostenmiete nach dem 1. und 2. Förderweg.

Im übrigen besteht — obwohl nicht ausdrücklich im Gesetz erwähnt — der Grundsatz, daß die vereinbarte Förderung auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Fördermaßnahmen ausgehandelt wird.

#### V. Erwerb von Belegungsrechten durch Förderung von Modernisierungen

Wohnungsbau im Sinne des II. WoBauG ist nach bisher geltendem Recht nur „das Schaffen von Wohnraum durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude“. Mit Blick auf die in Zukunft trotz der verstärkten Neubautätigkeit aufgrund des Auslaufens der Bindungen der Sozialwohnungsbestände aus den fünfziger Jahren eintretende weitere Verringerung des Sozialwohnungsbestandes besteht gerade auch auf seiten der Kommunen ein starker Wunsch nach Begründung von Belegungsrechten im in der Regel preiswerten Wohnungsbestand.

Damit die Bundesmittel auch für die sinnvolle Begründung von Belegungsrechten im Wohnungsbestand eingesetzt werden können, ist — entsprechend den verfassungsrechtlichen Vorgaben (Artikel 104 a Abs. 4 GG) — eine Koppelung der Förderung mit bestimmten Investitionen erforderlich. Der Entwurf erweitert deshalb die bisher förderfähigen Arten des Wohnungsbaues im Sinne des II. WoBauG um die Modernisierung von bestehendem Wohnraum, für die Mittel mit der Auflage gewährt werden, daß der zuständigen Stelle für den modernisierten Wohnraum ein Belegungsrecht zusteht.

Dabei soll insbesondere das Instrument der vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG genutzt werden, da die vereinbarte Förderung am flexibelsten auf die Besonderheiten beim Erwerb von Belegungsrechten durch Förderung von Modernisierung eingesetzt werden kann. Der sogenannte 1. Förderweg ist für die Förderung der Modernisierung zum Zwecke der Begründung von Belegungsrechten nicht praktikabel und zweckmäßig. Die Förderung der Modernisierung einschließlich der Energieeinsparung, insbesondere entsprechend den Programmen der Länder, wird dadurch nicht ausgeschlossen.

#### VI. Kosten- und flächensparender Wohnungsbau

Der Wohnungsneubau wird durch hohe Bau- und Grundstückskosten belastet. Durch Kostenminderung kann daher ein wesentlicher Beitrag zum Abbau der Wohnungsmarkteingänge geleistet werden. Dies gilt besonders für den sozialen Wohnungsbau, der auf die Wohnungsversorgung von Haushalten im unteren und mittleren Einkommensbereich gerichtet ist. Auch im Interesse einer hohen Effizienz des Fördermitteleinsatzes von Bund, Ländern und Gemeinden müssen alle Möglichkeiten zur Kostenminderung genutzt werden.

Hohe Kosten im Wohnungsbau haben unterschiedliche Ursachen. Sie sind teilweise in gesetzlich vorgegebenen Anforderungen begründet, insbesondere des Bauordnungsrechts, des städtebaulichen Planungsrechts, des Energie-, Immissionsschutz-, Abfall-, Wasser-, Naturschutz- und Denkmalschutzrechts. Hinzu kommen Standardverbesserungen etwa unter sozialen Zielsetzungen (z. B. sog. barrierefreies Bauen, familiengerechtes Bauen). Dennoch bestehen in der Förderpraxis Spielräume zur Kostensenkung, u. a. durch sparsame Grundrißplanung und durch Rationalisierung der Bauverfahren und der Organisation des Bauablaufs. Die Investoren nutzen die bestehenden Möglichkeiten zum kostengünstigen Bauen jedoch vielfach nicht aus. Die daraus entstehenden zusätzlichen Aufwendungen sollten daher bei der Förderung nicht berücksichtigt werden.

Die Frage des qualitativen Standards im Wohnungsbau wird in einer vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eingesetzten unabhängigen Expertenkommission behandelt, die im Herbst 1993 berufen wurde und Vorschläge entwickeln soll, wie durch Reduzierung von kostenrelevanten Regelungen und durch Verfahrenserleichterungen

rungen Kostensenkungen erreicht werden können. Diese Beratungen sollen jedoch nicht abgewartet werden. Im Vorgriff auf eventuelle zusätzliche Regelungen sollen bereits jetzt die gesetzlichen Grundlagen für eine Orientierung des sozialen Wohnungsbaues auf kosten- und flächensparende Bauweisen erfolgen. Der Gesetzentwurf sieht daher in einem neu einzufügenden § 38 II. WoBauG eine grundsätzliche Verpflichtung dahin gehend vor, daß die Länder — insbesondere im Rahmen ihrer Förderbestimmungen — Vorkehrungen dafür treffen sollen, daß nur der Wohnungsbau gefördert werden soll, der den Anforderungen des kosten- und flächensparenden Bauens Rechnung trägt. Diese Vorschrift soll auch für den sog. 2. Förderweg und die vereinbarte Förderung Anwendung finden (§§ 88 und 88 d II. WoBauG).

Zur Verringerung des Förderaufwandes ist der Einsatz von Förderpauschalen am zweckmäßigsten. Kostenobergrenzen sind demgegenüber verwaltungsaufwendiger und sind beim angestrebten Verzicht auf das Kostenmietrecht nicht praktikabel. Durch Förderpauschalen wird der Subventionswert je Förderungsfall begrenzt, d. h. die Förderung bezieht sich nur auf einen bestimmten Kostenbetrag des Förderobjekts. Die Förderpauschalen wirken mittelbar auf die Kosten des sozialen Wohnungsbaues. Die von der Förderpauschale nicht erfaßten Kosten muß der Bauherr selber tragen. Förderpauschalen sollen daher in der vereinbarten Förderung (§ 88 d II. WoBauG) genutzt werden.

## VII. Änderungen des Wohnungsbindungsgesetzes

Die in Artikel 3 vorgesehenen Änderungen des sich auf Wohnungen des 1. Förderwegs beziehenden Wohnungsbindungsgesetzes betreffen im wesentlichen die Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen und ihre Freistellung von Belegungsbindungen. Die Regelungen über die Sicherung der Zweckbestimmung (§ 2 WoBindG) sollen zur Erleichterung der Beschaffung und Übermittlung von Wohnungsdaten erweitert und dabei zugleich datenschutzrechtlich abgesichert werden. Die Freistellungsregelungen (§ 7 WoBindG) sollen flexibler ausgestaltet werden, um

- generell einseitige Strukturen in der Wohnungsbelegung vermeiden, d. h. verhindern oder beseitigen zu können,
- vor allem Werks- und Genossenschaftswohnungen leichter mit Werksangehörigen bzw. Genossenschaftsmitgliedern belegen zu können,
- die Freistellung unabhängig von den übrigen Freistellungsgründen auch bei Bereitstellung einer freifinanzierten Ersatzwohnung zu ermöglichen.

Durch diese Regelungen sollen Wohnungsbauinvestitionen attraktiver, ihre gezielte Förderung erleichtert und einseitige Mieterstrukturen vermieden werden.

## B. Besonderer Teil

### I. Zu Artikel 1

#### Zu Nummer 1 (§ 2 II. WoBauG)

§ 2 definiert den Begriff „Wohnungsbau“. Während die Förderung bislang grundsätzlich darauf ausgerichtet ist, neuen (zusätzlichen) Wohnraum zur Wohnungsversorgung zu gewinnen, werden durch die Ergänzung des § 2 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG zusätzlich in den Begriff des Wohnungsbaues Baumaßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand einbezogen, soweit es sich hierbei um Modernisierungsmaßnahmen handelt, durch die Belegungsrechte begründet werden (zum Begriff s. Nummer 3 — § 17 a II. WoBauG).

#### Zu Nummer 2 (§ 6 II. WoBauG)

In § 6 Abs. 2 Buchstabe f II. WoBauG soll festgelegt werden, daß die Modernisierung nach § 17 a II. WoBauG durch den Einsatz sog. nicht öffentlicher Mittel gefördert wird. Der 1. Förderweg ist für die Förderung der Modernisierung zum Zwecke der Begründung von Belegungsrechten nicht praktikabel und zweckmäßig, so daß eine Förderung mit öffentlichen Mitteln ausscheiden soll. Es soll jedoch grundsätzlich auch möglich sein, Wohnraum zu modernisieren, der nach dem 1. Förderweg gefördert wurde; dadurch könnte z. B. der Erwerb von Belegungsrechten ermöglicht werden, die über den ursprünglichen Zeitraum der Belegungsbindung hinausgehen.

#### Zu Nummer 3 (§ 17 a II. WoBauG)

Satz 1 bestimmt, daß die Modernisierung auch als Wohnungsbau im Sinne des II. WoBauG gilt. Voraussetzung dafür ist jedoch, daß sie mit der Begründung von Belegungsrechten verbunden ist. Die Merkmale der Belegungsrechte bestimmen die Länder in eigener Verantwortung, z. B. durch Festlegung von Dringlichkeitskriterien für Wohnungsbewerber. Auch inwieweit Benennungs- oder Besetzungsrechte an der geförderten Wohnung bestehen sollen, bleibt den Ländern vorbehalten. Satz 2 definiert den Begriff „Modernisierung“ in Übereinstimmung mit § 3 Abs. 1 Satz 1 Miethöhegesetz (MHG) und § 11 Abs. 6 Satz 1 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV).

#### Zu Nummer 4 (§ 18 II. WoBauG)

Mit der Neufassung des § 18 Abs. 2 II. WoBauG soll die bislang bestehende gesetzliche Bindung der „festen“ Fördermittel des Bundes in Höhe von 150 Mio. DM für Förderungsmaßnahmen im sogenannten 1. Förderweg entfallen. Die bislang vorgeschriebene Bundesbeteiligung in Höhe von 150 Mio. DM gibt im übrigen nicht die tatsächliche, diesen Betrag weit übersteigende jährliche Bundesbeteiligung im sozialen Wohnungsbau wieder. In § 18 Abs. 2 II. WoBauG soll künftig lediglich bestimmt werden, daß der Bund für den sozialen Wohnungsbau Finanzhilfen nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsplans bereitstellt.

*Zu Nummer 5 (§ 19 II. WoBauG)*

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die Änderungen in § 18 Abs. 2 II. WoBauG. § 19 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG ist in den einzelnen Haushaltsjahren durch das jeweilige geltende Bundeshaushaltsgesetz außer Kraft gesetzt worden, da eine verbindliche Zusage und Verteilung der Bundesmittel erst mit Inkrafttreten des jeweiligen Bundeshaushaltsgesetzes möglich ist; die Regelung kann daher entfallen.

*Zu Nummer 6 (§§ 25 bis 25 d II. WoBauG)*

Die §§ 25 bis 25 d II. WoBauG sollen den bisher geltenden § 25 II. WoBauG ersetzen. Durch die Aufgliederung der verschiedenen Regelungsbereiche in Einzelbestimmungen soll mehr Transparenz erreicht sowie der Weg zur Vereinheitlichung der Einkommensregelungen im Wohnungsbau- und Wohngeldrecht bereitet werden.

*Zu § 25 II. WoBauG (Begünstigter Personenkreis, Einkommensgrenze)*

§ 25 Abs. 1 II. WoBauG bestimmt den Personenkreis, zu dessen Gunsten die öffentlichen Mittel des sozialen Wohnungsbaues einzusetzen sind. Maßgebend soll das Gesamteinkommen des Haushalts sein, das unter Berücksichtigung von Freibeträgen und Pauschalabzugsregelungen nach §§ 25a bis 25 d II. WoBauG zu ermitteln ist, sowie die sich aus Absatz 2 ergebende Einkommensgrenze. In § 25 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG soll klargestellt werden, daß die Zugehörigkeit zum Kreis der begünstigten Haushalte vom Zeitpunkt der Antragstellung aus zu beurteilen ist.

§ 25 Abs. 2 II. WoBauG soll die allein auf die Haushaltsgröße bezogene Einkommensgrenze festsetzen. Dabei sollen die bisher in § 25 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG enthaltenen Grundbeträge unverändert übernommen werden.

Im Zuge der angestrebten Vereinheitlichung der Einkommensregelungen in den Bereichen der Wohnungsbauförderung und des Wohngeldes soll der bislang geltende § 25 Abs. 1 Satz 5 II. WoBauG, wonach eine Förderung auch zulässig ist, wenn die Einkommensgrenze nur unwesentlich überschritten wird, ersatzlos entfallen. Da mit den vorgesehenen Pauschalabzügen nach dem neuen § 25c II. WoBauG eine indirekte Anhebung der Einkommensgrenzen verbunden ist, werden bislang bestehende Härtefälle auch vermieden. Die für die Wohnungsvergabe geltende Bagatellklausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) soll demgegenüber u. a. aus Gründen der Verwaltungspraktikabilität erhalten bleiben.

Im Hinblick auf die angestrebte Harmonisierung mit dem Einkommensbegriff des Wohngeldrechts soll eine Umstrukturierung von bislang bei den Einkommensgrenzen berücksichtigungsfähigen Sonderzuschlägen für bestimmte Personengruppen auf bei der Einkommensermittlung nach §§ 25a bis 25 d II. WoBauG einzubeziehende Freibeträge erfolgen.

*Zu § 25a II. WoBauG (Begriff des Jahreseinkommens)*

Absatz 1 soll festlegen, wie das Jahreseinkommen des jeweiligen Familienmitglieds zu ermitteln ist. Wie im bislang geltenden § 25 II. WoBauG ist für die Ermittlung des Jahreseinkommens die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 Einkommensteuergesetz (EStG) maßgebend. Einkünfte sind danach bei Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb und selbständiger Arbeit der Gewinn, bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und sonstigen Einkünften im Sinne des § 22 EStG der Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten; steuerfreie Einnahmen sind hierbei nicht anzurechnen. Wie bislang soll bei der Ermittlung des Jahreseinkommens in Abweichung vom Einkommensteuergesetz ein Ausgleich mit anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammenveranlagten Ehegatten nicht zulässig sein.

Für die wohnungsbaurechtliche Einkommensermittlung soll es weiterhin ausschließlich auf die positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 EStG ankommen. Es wird nicht auf den „Gesamtbetrag der Einkünfte“, auf das „Einkommen“ und das „zu versteuernde Einkommen“ im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 5 EStG abgestellt, so daß die mit diesen Begriffen inhaltlich verbundenen Entlastungs-, Abzugs-, Frei- und sonstigen Minderungsbeträge auf die Ermittlung des wohnungsbaurechtlich relevanten Einkommens keinen Einfluß haben.

Nach Absatz 2 sollen bestimmte Einnahmen, die bei der wohnungsbaurechtlichen Einkommensermittlung bislang zum Teil außer Ansatz bleiben, in Abweichung zur steuerlichen Ermittlung der Einkünfte gemäß § 2 Abs. 1 und 2 EStG einkommenserhöhend angerechnet werden. Diese Durchbrechung des Prinzips der Abhängigkeit der Einkommensermittlung vom Einkommensteuerrecht beruht darauf, daß Begünstigungen nicht durch steuerrechtliche Erwägungen erwirkt werden sollen und grundsätzlich auch steuerfreie Einnahmen, die dem Haushalt tatsächlich zur Verfügung stehen, bei der Bestimmung der Wohnkostenbelastung relevant sein sollen.

Da auch die gesetzlichen und tariflichen Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie vergleichbare Bezüge zu den steuerpflichtigen Einkünften zählen und dem Familienhaushalt zur Deckung des Lebensunterhalts tatsächlich zur Verfügung stehen, sollen sie im Zuge der Harmonisierung — entsprechend der wohngeldrechtlichen Wertung — künftig nicht mehr absetzbar sein. Der bislang geltende § 25 Abs. 2 Satz 4 Nr. 1 II. WoBauG soll daher ersatzlos entfallen. Das steuerfreie Kindergeld nach dem Kindergeldgesetz sowie das steuerfreie Erziehungsgeld nach dem Bundeserziehungsgeldgesetz oder entsprechenden landesrechtlichen Regelungen sollen dagegen weiterhin anrechnungsfrei bleiben.

Nach Absatz 2 Nr. 1 soll wie bisher der nach § 19 Abs. 2 EStG steuerfrei gebliebene Betrag von Versorgungsbezügen anzurechnen sein. Aus Gründen der Gleichbehandlung soll diese Regelung auch auf den

sich nach § 22 Nr. 4 Satz 4 Buchstabe b EStG ergebenden Versorgungsfreibetrag für Abgeordnetenbezüge erstreckt werden.

Nach Absatz 2 Nr. 2 sollen steuerfreie Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- und Nacharbeit wie im Wohngeldrecht als Einkommen gerechnet werden, da derartige Einnahmen auch zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen. Die wohnungsbaurechtliche Ermittlung des Jahreseinkommens wird damit zugleich von den mit der Vorschrift des § 3 b EStG verbundenen komplizierten Berechnungen entlastet.

Nach Absatz 2 Nr. 3 gilt der gemäß § 40 a EStG vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn als Einkommen. Hierbei handelt es sich um eigentlich steuerpflichtiges Erwerbseinkommen, das — anders als im Wohngeldrecht — bei der wohnungsbaurechtlichen Einkommensermittlung bislang außer Ansatz bleibt, weil der Arbeitgeber die Steuer zahlt. Da derartige Einnahmen dem Haushalt aber auch zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, ist die Anrechnung bei der Einkommensermittlung geboten.

Zur Sparförderung und zum Ausgleich von Geldwertminderungen werden private Kapitaleinkünfte von unbeschränkt Steuerpflichtigen nur besteuert, soweit sie einen Freibetrag von 6 000 DM für Ledige und von 12 000 DM für Verheiratete übersteigen. Da diese im Einzelfall erheblichen Einkommensbestandteile dem Haushalt auch zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, sollen sie — entsprechend der Behandlung im Wohngeldrecht — nach Absatz 2 Nr. 4 bei der Einkommensermittlung künftig berücksichtigt werden.

Absatz 2 Nr. 5 entspricht dem bislang geltenden § 25 Abs. 2 Satz 4 Nr. 5 II. WoBauG. Bei den steuerpflichtigen Renten im Sinne von § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a EStG handelt es sich um Leibrenten. Dazu gehören insbesondere Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung, wie z. B. Altersrenten, Renten wegen Berufsunfähigkeit oder wegen Erwerbsunfähigkeit, Witwen-/Witwerrenten und Renten aus Versicherungen auf den Erlebens- oder Todesfall. Da die Renten nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a EStG nur in Höhe ihres sog. Ertragsanteils besteuert werden, andererseits aber auch der steuerfreie Teil zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung steht, ist in Absatz 2 Nr. 5 geregelt, daß diese Renten — wie bei der wohngeldrechtlichen Einkommensermittlung — mit dem vollen Betrag zu berücksichtigen sind.

Absatz 2 Nr. 6 soll den bislang geltenden § 25 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 II. WoBauG ersetzen. Die Regelung soll sicherstellen, daß Ansparabschreibungen im Sinne von § 7 g Abs. 3 Satz 1 EStG in voller Höhe sowie Beträge für Sonderabschreibungen und erhöhte Absetzungen, die über die normalen Absetzungen nach § 7 EStG hinausgehen, nicht wie bei der steuerlichen Ermittlung einkommensmindernd berücksichtigt werden. Der Verweis auf § 7 b EStG soll künftig entfallen, da die Möglichkeit der Sonderabschreibung (erhöhte Absetzungen) nach § 7 b EStG für nach dem 31. Dezember 1986 errichtete oder erworbene selbstgenutzte Wohnungen durch die Abzugsregelung

nach § 10 e EStG („Abzug wie Sonderausgaben“) ersetzt worden ist. Da nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz nur auf die Einkünfte im Sinne des Einkommensteuergesetzes abzustellen ist und damit Sonderausgaben nicht berücksichtigt werden dürfen, ist die Verweisung auf § 7 b EStG im bislang geltenden § 25 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 II. WoBauG obsolet geworden. Für Wohnungen, die vor 1987 erworben oder errichtet worden sind, ist zwar die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen nach § 7 b EStG a. F. weiterhin zulässig, jedoch werden diese aus steuersystematischen Gründen nicht mehr als Sonderabschreibungen, sondern „wie Sonderausgaben“ behandelt (§ 52 Abs. 21 Satz 4 EStG), so daß der Verweis auf § 7 b EStG auch insoweit gegenstandslos ist.

Nach Absatz 2 Nr. 7 sollen die einkommensabhängigen Renten nach dem Bundesversorgungsgesetz einkommenserhöhend angesetzt werden. Hierbei handelt es sich um Renten, die nach § 3 Nr. 6 EStG steuerfrei sind und somit bei der wohnungsbaurechtlichen Einkommensermittlung bislang unberücksichtigt blieben. Da diese Einnahmen dem Haushalt aber zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, ist ihre Anrechnung — wie nach §§ 10, 14 Abs. 1 Nr. 6 WoGG — geboten. Grundrenten, denen auch eine Schadensersatzfunktion zukommt, bleiben bei der Einkommensermittlung wie in § 14 Abs. 1 Nr. 6 Wohngeldgesetz und § 76 Abs. 1 Bundessozialhilfegesetz außer Betracht.

Mit dem neuen Absatz 2 Nr. 8 soll geregelt werden, daß künftig Lohnersatzleistungen nach § 32 b Abs. 1 Nr. 1 EStG (z. B. Arbeitslosengeld, -hilfe, Krankengeld, Mutterschaftsgeld, Vorruhestandsgeld) wie im Wohngeldrecht — bei der wohnungsbaurechtlichen Einkommensermittlung zu erfassen sind, da diese Einkünfte dem Haushalt zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen. Durch den Verweis auf die ausländischen Einkünfte nach § 32 b Abs. 1 EStG soll die bislang inhaltsgleiche Regelung des § 25 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 II. WoBauG übernommen werden.

Die als Zuschüsse gewährten Berufsausbildungsbeihilfen nach dem Arbeitsförderungsgesetz, die Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz, die Leistungen der Begabtenförderungswerke und die Zuschüsse zur Graduiertenförderung werden nicht besteuert, so daß sie bislang bei der Einkommensermittlung nicht anrechenbar sind. Da sie aber dem Haushalt auch zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, sollen künftig die als Zuschuß gewährte Graduiertenförderung voll und die sonstigen als Zuschuß gewährten Leistungen zur Ausbildungsförderung nach Absatz 2 Nr. 9 zur Hälfte bei der Einkommensermittlung angerechnet werden. Die Anrechnung soll dabei nur bei der Graduiertenförderung in voller Höhe erfolgen, weil der Zuschuß den in der wissenschaftlichen Fortbildung befindlichen Empfänger regelmäßig in vollem Umfang zur Deckung der für die eigene Haushaltsführung entstehenden Ausgaben zur Verfügung steht. Demgegenüber werden für die anderen Formen der Förderung von Erstausbildungen junger Personen in vereinfachter Form die Teilanrechnungsregelungen übernommen, die im Wohngeldrecht für



Berufsausbildungsbeihilfen nach dem Arbeitsförderungsgesetz bzw. für Leistungen nach dem Berufsausbildungsförderungsgesetz Anwendung finden (vgl. Teil A Nr. 14 109 Abs. 2 Buchstabe a (AFG) bzw. Buchstabe g (BAföG) der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Wohngeldgesetz — WoGVwV 1992).

Aus § 22 Nr. 1 a EStG resultiert, daß Unterhaltsleistungen vom Empfänger nicht zu versteuern sind, wenn der Geber keinen Sonderausgabenabzug beantragt oder der Empfänger dem Sonderausgabenabzug ausdrücklich nicht zugestimmt hat. Damit bleiben nach geltendem Recht derartige Unterhaltsleistungen bei der wohnungsbaurechtlichen Einkommensermittlung unberücksichtigt. Da diese aber dem Haushalt dauerhaft zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, ist — wie im Wohngeldrecht — ihre Anrechnung geboten; die Einnahmen sollen künftig nach Absatz 2 Nr. 10 bei der Einkommensermittlung erfaßt werden.

Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach den Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes, des Asylbewerberleistungsgesetzes und des Bundesversorgungsgesetzes bleiben bei der Einkommensermittlung bislang außer Ansatz. Da derartige Einnahmen zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, sollen sie künftig — orientiert an § 14 Abs. 1 Nr. 18 WoGG — insoweit nach Absatz 2 Nr. 11 anrechenbar sein, als sie die bei ihrer Berechnung berücksichtigten Kosten des Wohnraumes übersteigen.

Der bislang geltende § 25 Abs. 3 II. WoBauG soll ersatzlos entfallen. Die Regelung beruht auf der Annahme, daß die Einkommensgrenzen in der Regel eingehalten werden, wenn die Unterhaltskosten nur aus Renten gedeckt werden. Diese Vermutung entspricht jedoch nicht mehr den Gegebenheiten, da auch Renteneinkommen häufig die Einkommensgrenzen übersteigen. Zudem muß stets geprüft werden, ob neben der Rente weitere Einnahmen erzielt werden, so daß die bisherige Regelung auch nicht zu nennenswerten Entlastungen der Verwaltung führt. Im Zuge der Gleichbehandlung von Antragstellern ist es deshalb geboten, die Vermutungsregelung entfallen zu lassen.

Nach § 3 c EStG dürfen Ausgaben, die in unmittelbarem Zusammenhang mit steuerfreien Einnahmen stehen, nicht als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden, damit kein doppelter steuerlicher Vorteil erzielt wird. Da bei der wohnungsbaurechtlichen Einkommensermittlung z. T. jedoch auch steuerfreie Einnahmen berücksichtigt werden, regelt der neue § 25 a Abs. 3 II. WoBauG in Ausnahme zu dem einkommensteuerrechtlichen Abzugsverbot und inhaltsgleich mit § 12 WoGG, daß Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von steuerfreien Einnahmen wie Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden können.

§ 25 a Abs. 4 II. WoBauG soll den Abzug von Aufwendungen für Unterhaltsleistungen in Anlehnung an das Wohngeldgesetz neu regeln und damit zugleich von der Vollabzugsregelung des bislang geltenden § 25 Abs. 2 Satz 5 Nr. 6 II. WoBauG abweichen. Die Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsver-

pflichtungen dürfen danach nur bis zu den in einer Unterhaltsvereinbarung oder einem Unterhaltstitel festgestellten Betrag (Satz 1) abgesetzt werden. In sonstigen Fällen derartiger Aufwendungen wird ein Abzug maximal bis zu den in Satz 2 Nr. 1 bis 3 genannten Beträgen zugelassen. Die gegenüber den entsprechenden Vorschriften in § 12 a Wohngeldgesetz angehobenen Beträge sollen es z. B. ermöglichen, Zahlungen in Höhe des Mindestunterhalts für nicht-eheleiche Kinder nach der Regelunterhaltsverordnung angemessen berücksichtigen zu können.

#### Zu § 25 b II. WoBauG (Freibeträge)

Zur stärkeren Förderung alleinstehender Mütter oder Väter soll künftig nach § 25 b Nr. 1 II. WoBauG in Anlehnung an § 15 Abs. 2 des Wohngeldgesetzes ein besonderer Kinderfreibetrag abgesetzt werden. Damit sollen zusätzliche Belastungen (z. B. für Betreuungspersonen oder durch den Besuch von Kindertagesstätten) berücksichtigt werden, die für Kinder unter zwölf Jahren entstehen, weil Alleinerziehende wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung vom Haushalt abwesend sein müssen und daher seine Kinder nicht selbst betreuen können.

In § 25 b Nr. 2 II. WoBauG soll künftig ein Freibetrag für Kinder mit eigenen Einnahmen vorgesehen werden, der sich an die Regelung des § 15 Abs. 3 des Wohngeldgesetzes anlehnt. Mit dem Freibetrag wird der Lebenserfahrung Rechnung getragen, daß Einnahmen der Kinder aus erster Erwerbstätigkeit dem Familienhaushalt nur zu einem geringen Teil zufließen, da die Kinder einen Teil ihrer Einnahmen für Vorkehrungen zur angestrebten Gründung eines eigenen Haushalts verwenden. Diese Übergangssituation im Leben junger Menschen wird durch die Einführung eines Freibetrags berücksichtigt.

Im Rahmen der Neukonzeption des § 25 II. WoBauG soll anstelle der Schwerbehindertenzuschläge des bislang geltenden § 25 Abs. 1 Satz 4 II. WoBauG ein einheitlicher Freibetrag in Höhe von 9 000 DM eingeführt werden für Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 100 sowie für Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80, wenn der Schwerbehinderte häuslich pflegebedürftig i. S. des § 69 Abs. 3 Satz 1 des Bundessozialhilfegesetzes ist. Diese Abgrenzung des Begünstigtenkreises ist an § 11 a Abs. 1 Nr. 2 Wohngeldsondergesetz orientiert und konzentriert den Abzug auf die Fälle, in denen erfahrungsgemäß infolge der Behinderung erhöhte Aufwendungen entstehen.

Mit § 25 b Nr. 4 II. WoBauG sollen junge Ehepaare, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum Ablauf des dritten Jahres nach der Eheschließung mit einem Freibetrag in Höhe von 8 000 DM vordringlich gefördert werden, da gerade in diesem Zeitraum erhöhte Aufwendungen für die Gründung eines Haushalts getroffen werden. Die bisherige fünfjährige Vergünstigung in Höhe von 8 400 DM, die zudem auf Kalenderjahre bezogen war, überschreitet die sozialpolitischen Erfordernisse einer Anfangsförderung junger Ehepaare (vgl. aber



Überleitungsregelung in § 115 c Abs. 1 II. WoBauG, Nummer 17 des Gesetzentwurfs).

#### Zu § 25 c II. WoBauG (Pauschaler Abzug)

Im geltenden Verfahren werden Haushalte, die außer Steuern auch Pflichtbeiträge zu Renten- und Krankenversicherungen zu leisten haben, gegenüber anderen Haushalten benachteiligt. In Anlehnung an das Wohngeldrecht soll durch die Pauschalabzüge des § 25 c II. WoBauG daher bewirkt werden, daß die unterschiedlichen Belastungen durch Steuern und Sozialabgaben künftig stärker berücksichtigt werden und die Wohnungsbauförderung somit mehr von den tatsächlich zur Verfügung stehenden Geldern als vom Bruttoeinkommen abhängig sind. Entsprechend der Regelung in § 17 des Wohngeldgesetzes sollen nach § 25 c Abs. 2 II. WoBauG den Pflichtbeiträgen zu den gesetzlichen Versicherungen die entsprechenden Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen und ähnlichen Einrichtungen gleichgestellt werden. Um soziale Härten zu vermeiden bzw. sonstige Belastungen pauschal zu berücksichtigen, soll für Personen, die keine Steuern und Beiträge i. S. des § 25 c Abs. 1 und 2 II. WoBauG zu entrichten haben, in Anlehnung an § 17 Abs. 1 Wohngeldgesetz ein Pauschalabzug in Höhe von 6 v. H. erfolgen.

Die Pauschalabzüge in Höhe von jeweils 10 v. H. führen insbesondere für Erwerbstätige zu einer Ausweitung des Berechtigtenkreises. Das Bruttoeinkommen, das bislang noch zum Bezug einer Sozialwohnung berechnete, erhöht sich je nach Haushaltsgröße um 26 bis 28 v. H. Ein alleinstehender Arbeiter kann danach z. B. monatlich brutto ca. 2 740 DM (vorher: 2 170 DM) verdienen; ein Arbeiterhepaar mit einem Kind 4 905 DM (vorher: 3 852 DM).

Bei Beamten beträgt der Anstieg des berücksichtigungsfähigen Bruttoeinkommens lediglich ca. 12 v. H. Der Anstieg fällt hier geringer aus, weil der Pauschalabzug für Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung entfällt.

Bei Rentnern kann das Bruttoeinkommen im Vergleich zur bisher geltenden Rechtslage um 11 v. H. ansteigen, da nunmehr ein regelmäßiger Pauschalabzug für Krankenversicherungsbeiträge geltend gemacht werden kann.

#### Zu § 25 d II. WoBauG (Ermittlungszeitraum des Jahreseinkommens)

Nach der bislang geltenden Regelung des § 25 Abs. 2 Satz 1 und 2 II. WoBauG sind für die Ermittlung des jeweiligen Jahreseinkommens grundsätzlich die Einkünfte des vergangenen Kalenderjahres heranzuziehen; abweichend hiervon sind die Einkünfte des laufenden Jahres oder das Zwölfwache der Einkünfte des letzten Monats zugrunde zu legen, wenn sie voraussichtlich auf Dauer höher oder niedriger sind als die Einkünfte des vergangenen Kalenderjahres. Hierbei ist von den genannten Berechnungsweisen diejenige anzuwenden, die zu einem möglichst wirklichkeits- und zeitnahen Ergebnis führt. Bislang muß-

ten damit in zahlreichen Fällen die Einnahmen des vergangenen Kalenderjahres, die Einnahmen des laufenden Jahres und das Zwölfwache der Einkünfte des letzten Monats ermittelt werden, um durch einen Vergleich der jeweiligen Einnahmehöhe eine Entscheidung über die der wohnungsbaurechtlichen Einkommensermittlung zugrunde zu legende Berechnungsweise zu ermöglichen; dies hat zu erhöhten Verwaltungsaufwendungen geführt.

Künftig soll an die Vorschrift des § 11 WoGG angeknüpft werden. Diese Änderung der für die Einkommensermittlung maßgebenden Grundsätze soll den Verwaltungsvollzug erleichtern und zugleich auch der Ermittlung eines zeitnahen Einkommens dienen. Die nach der Antragstellung künftig zu erwartenden Einkommen und damit auch sicher bevorstehenden Änderungen der Einkünfte (z. B. Aufnahme einer Berufstätigkeit nach Abschluß von Ausbildung, Wehrdienst oder Mutterschafts- oder Erziehungsurlaub, Beendigung der Erwerbstätigkeit und Rentenbezug) sollen nach der Neuregelung nun grundsätzlich berücksichtigt werden können. Zugleich ist die Harmonisierung mit den wohngeldrechtlichen Bestimmungen über den Einkommensermittlungszeitraum ein wichtiger Schritt zu einem einheitlichen Einkommensbegriff.

Nach § 25 d Abs. 1 II. WoBauG soll das Jahreseinkommen regelmäßig dadurch ermittelt werden, daß das Einkommen zugrunde gelegt wird, das in den zwölf Monaten nach der Antragstellung zu erwarten ist. Darunter ist das Einkommen zu verstehen, das aufgrund der im Zeitpunkt der Antragstellung bekannten Daten verlässlich prognostiziert werden kann. Erfahrungen aus der Praxis der Wohngeldverwaltungen bestätigen, daß in der überwiegenden Zahl der Fälle diese im Hinblick auf den zukünftigen Förderzeitraum zeitnahe Einkommensermittlung durchgeführt werden kann.

Nach Absatz 2 ist grundsätzlich das Einkommen der letzten zwölf Monate vor der Antragstellung zugrunde zu legen, wenn die Höhe des zu erwartenden Einkommens nach Absatz 1 nicht ermittelt werden kann. Hierbei ist von Vorteil, daß der Einkommensnachweis für die Vergangenheit häufig leichter und zuverlässiger als nach Absatz 1 geführt werden kann.

Werden zum Haushalt rechnende Familienmitglieder zur Einkommensteuer veranlagt, so sollen nach § 25 d Abs. 3 II. WoBauG bei der Einkommensermittlung die Einkünfte berücksichtigt werden können, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben. Aber auch diese Personen haben möglichst zeitnahe Angaben über ihre Einkommen zu machen.

Nach Absatz 4 ist Einkommen, das einmalig anfällt, unter Umständen auf das Jahreseinkommen anzurechnen. Es zählt aber nicht zu dem Einkommen des Zeitraums, in dem es anfällt, sondern zu dem Einkommen des Zeitraums, dem es seiner Zweckbestimmung nach zuzurechnen ist (z. B. können einmalige Gehalts-, Renten- und Pensionsnachzahlungen, die für einen Zeitraum vor der Antragstellung ausgezahlt werden, bei der Anwendung des Absatzes 2 nicht

berücksichtigt werden). Einmaliges Einkommen, das nur einem Teil des der Einkommensermittlung zugrunde gelegten Zeitraums zugerechnet werden kann, ist mit je einem Zwölftel seines Betrages jedem der in Betracht kommenden Monate zuzuschlagen.

*Zu Nummer 7 (§ 38 II. WoBauG)*

§ 38 II. WoBauG

§ 38 II. WoBauG soll die Länder, soweit das Gesetz nicht bereits besondere Regelungen enthält, grundsätzlich dahin gehend verpflichten, im Rahmen ihrer Förderbestimmungen nur kosten- und flächensparenden Wohnungsbau zu fördern. Nach Maßgabe dieser grundsätzlichen Verpflichtung sollen die Länder auch von ihrer Möglichkeit Gebrauch machen, die zulässigen Wohnungsflächengrenzen des § 39 II. WoBauG herabzusetzen (Satz 2). Die Vorschriften der §§ 38 und 39 II. WoBauG sollen auch für den 2. Förderweg und die vereinbarte Förderung (§§ 88 und 88 d II. WoBauG) Anwendung finden (vgl. auch Nr. VI der Begründung Allgemeiner Teil).

*Zu Nummer 8 (§ 45 II. WoBauG)*

Die Begriffsbestimmungen der im Rahmen von Familienzusatzdarlehen zum Familienhaushalt zählenden Personen soll auf alle Familienangehörigen in gerader Linie erstreckt werden. Dies gilt namentlich für Großeltern des Bauherrn. Die Neufassung unterstützt daher das Leben einer (Groß-)familie unter einem Dach.

*Zu Nummer 9 (§ 87 b II. WoBauG)*

§ 87 b II. WoBauG bestimmt, daß Wohnungsfürsorgemittel auch im Rahmen einer vereinbarten Förderung (§ 88 d II. WoBauG) vergeben werden dürfen. Eine entsprechende Regelung muß auch für den in § 88 e II. WoBauG als einkommensorientierte Förderung vorgesehenen Anwendungsfall des § 88 d II. WoBauG gelten. § 87 b II. WoBauG soll daher in Text (neuer Satz 2) und Überschrift entsprechend ergänzt werden.

Ferner soll § 87 b II. WoBauG klarstellen, daß die sich aus §§ 88 d und 88 e II. WoBauG ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen der Länder und zuständigen Stellen von dem für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln zuständigen Darlehens oder Zuschußgeber wahrgenommen werden, soweit dieser nicht eine andere Stelle bestimmt.

*Zu Nummer 10 (§ 88 a II. WoBauG)*

Die im 2. Förderweg zulässige Überschreitung der Einkommensgrenzen des 1. Förderwegs soll von 60 v. H. auf 50 v. H. herabgesetzt werden. Damit werden die Konsequenzen aus der faktischen Anhe-

bung der Grenzen des maßgeblichen Bruttoeinkommens gezogen.

*Zu Nummer 11 (§ 88 d II. WoBauG)*

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine Klarstellung zum Begriff des Belegungsrechts. Durch den umfassenden Begriff des „Belegungsrechts“, der neben sog. Berechtigungsscheinverfahren oder Benennungsrechten (z. B. „Dreiervorschlag“) auch unmittelbare Besetzungsrechte einschließt, sollen Einengungen durch den bisherigen Begriff „Besetzungsrecht“ vermieden werden.

Zu Buchstabe b)

Es wird ein neuer Absatz 2 eingefügt. Er soll eine Verpflichtung der Länder enthalten, bei der näheren Ausgestaltung der sog. vereinbarten Förderung nach § 88 d Abs. 1 II. WoBauG vier Grundsätze zu berücksichtigen:

Nach Absatz 2 Nr. 1 sollen bei Festlegung der Förderbestimmungen durch die Länder die örtlichen und — räumlich weitgehend — auch die regionalen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten und Zielsetzungen ebenso berücksichtigt werden wie die unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherrn. Letzteres bedeutet insbesondere, daß die Wirtschaftlichkeit des geförderten Objekts auch in bezug auf die unterschiedlichen unternehmerischen Investitionsbedingungen zu berücksichtigen ist.

Nach Absatz 2 Nr. 2 sollen als Grundsatz Dauer und Zweckbestimmung der Belegungsrechte und der vereinbarten Mietrechtsregelung grundsätzlich nicht länger als 15 Jahre betragen; diese Regelverpflichtung soll allerdings nicht gelten, wenn aufgrund von Zielsetzung und Art der Förderung eine längere Förderungsdauer oder Bindung geboten ist. Dies kommt namentlich in Betracht, wenn wegen Bereitstellung werthaltigen, kostengünstigen Baulandes oder wegen der Zweckbestimmung der Förderung zugunsten bestimmter Personengruppen, wie etwa der Förderung von Alten- oder Behindertenwohnungen, von Wohnungen für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen oder von Belegschaftswohnungen, ein längerer Zeitraum geboten ist.

Nach Absatz 2 Nr. 3 sollen auch die für den 1. Förderweg geltenden Vorschriften der §§ 38 und 39 II. WoBauG über das kosten- und flächensparende Bauen sowie über Wohnungsgrößen Anwendung finden. Dabei soll die Förderung, um den Anforderungen des kosten- und flächensparenden Bauens gerecht zu werden, auf einen bestimmten Kostenbetrag des Fördergegenstandes unabhängig von seinen Gesamtkosten bezogen werden (sog. Förderpauschale). Dies bedeutet, daß sich zur Durchsetzung der Ziele des kosten- und flächensparenden Bauens die Förderung auf eine bestimmte Pauschale beziehen soll; dies wird den Bauherrn nach aller Erfahrung dazu veranlassen, die Kosten entsprechend gering zu halten.

Nach Absatz 2 Nr. 4 soll bei der näheren Ausgestaltung der vereinbarten Förderung, soweit sie auf bestimmte Einkommensgrenzen abstellt, zum Zwecke der Verwaltungsvereinfachung der für den 1. und 2. Förderweg geltende Einkommensbegriff (Vorschriften über die Ermittlung des maßgeblichen Einkommens nach den §§ 25 bis 25 d II. WoBauG) ebenfalls anzuwenden sein.

#### Zu Buchstabe c

Es soll der bisherige Absatz 2 aus redaktionellen Gründen Absatz 3 werden. Weiter soll dieser Absatz in Satz 2 dahin ergänzt werden, daß die Vorschriften über die Kostenmiete (§§ 72 und 88 b II. WoBauG sowie §§ 8 bis 8 b WoBindG) keine Anwendung finden. Durch diese Regelung wird klargestellt, daß in deutlicher Abgrenzung vom 1. und 2. Förderweg das Kostenmietprinzip für die vereinbarte Förderung keine Anwendung finden soll.

#### Zu Nummer 12 (§ 88e und § 88f. II. WoBauG — neu —)

Nach § 88d II. WoBauG sollen als neuer § 88e II. WoBauG die Vorschriften über die einkommensorientierte Förderung aufgenommen werden. Diese neue Regelung ist als ein Anwendungsfall der sog. vereinbarten Förderung nach § 88d II. WoBauG vorgesehen. Dies bedeutet, daß auch die einkommensorientierte Förderung abzugrenzen ist von dem o. g. 1. und 2. Förderweg. Die insoweit in Abgrenzung vom 1. und 2. Förderweg bestehenden Elemente der vereinbarten Förderung gelten daher grundsätzlich auch für die einkommensorientierte Förderung nach § 88e II. WoBauG. Insofern kommt der in § 88e Abs. 4 II. WoBauG des Entwurfs vorgesehenen Klarstellung besondere Bedeutung zu, nach der es im wesentlichen den Ländern überlassen bleibt, die wohnungswirtschaftlich relevanten Vorgaben festzulegen.

Durch den neuen § 88e II. WoBauG soll im übrigen der Anwendungsbereich der vereinbarten Förderung nach § 88d II. WoBauG nicht eingeschränkt werden.

In der in Absatz 1 des vorgesehenen neuen § 88e II. WoBauG enthaltenen Beschreibung der einkommensorientierten Förderung wird herausgestellt, daß diese zwei Elemente hat: die Grundförderung und die Zusatzförderung. Beide sind Bestandteil einer Förderung. Mit ihr wird der investive Zweck verfolgt, die Wohnungsbauförderung im sozialen Wohnungsbau einkommensorientiert auszugestalten.

Entsprechend den Zielsetzungen der vereinbarten Förderung im allgemeinen soll auch hier die nähere Ausgestaltung Sache der Länder sein. Dies wird in Absatz 4 des Entwurfs zu § 88e II. WoBauG herausgestellt. Allerdings haben die Länder dabei nicht nur die allgemeinen Vorgaben der vereinbarten Förderung, wie sie im neuen § 88d Abs. 2 II. WoBauG vorgesehen sind, zu beachten, sondern auch die

Vorgabe, daß zu den in Absatz 4 bezeichneten Regelungsbereichen Bestimmungen getroffen werden müssen, damit die einkommensorientierte Förderung nach § 88e II. WoBauG überhaupt praktiziert werden kann.

Wird die einkommensorientierte Förderung im Sinne des § 88e II. WoBauG angewandt, hat dies die in den Absätzen 2 bis 4 und 6 vorgesehenen Verpflichtungen und Verfahren zur Folge. Dies gilt insbesondere für die Verpflichtungen der zuständigen Stelle, des Bauherrn und des Mieters im Hinblick auf die mit der Förderzusage eingegangenen Verpflichtungen.

Die Vorschrift sieht im einzelnen vor:

Absatz 1 Satz 1 stellt klar, daß die in § 88e II. WoBauG geregelte „einkommensorientierte Förderung“ ein Fall der vereinbarten Förderung des § 88d II. WoBauG ist (3. Förderweg), das heißt die in § 88d und § 88e II. WoBauG geregelten Förderungen sind abzugrenzen vom sog. 1. und 2. Förderweg.

Weiter stellen die Sätze 1 und 2 des Absatzes 1 klar, daß die Förderung nach § 88e II. WoBauG zwei Elemente hat: Die Grundförderung sowie die Zusatzförderung. Mit ihr wird ein investiver Zweck verfolgt, nämlich die Wohnungsbauförderung im sozialen Wohnungsbau einkommensorientiert auszugestalten. Die Grundförderung dient daher dem Zweck des Erwerbs von Belegungsrechten und der Festlegung von höchstzulässigen Mieten, die Zusatzförderung dem Zweck einer einkommensorientierten Wohnkostenbelastung des jeweiligen Mieters.

In Absatz 1 Satz 3 wird klargestellt, daß die Förderung durch Vereinbarung (öffentlich-rechtlichen Vertrag) oder Bewilligung (Verwaltungsakt) erfolgen kann.

Absatz 2 soll regeln, daß aufgrund der Förderzusage der Bauherr und seine Rechtsnachfolger verpflichtet werden, für den geförderten Wohnraum und festgelegten Zeitraum bei Abschluß von Mietverträgen die höchstzulässigen Mieten und die Belegungsbindungen entsprechend der Förderzusage einzuhalten. Aus § 88d Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG ergibt sich, daß sich der Mieter auf die Einhaltung der höchstzulässigen Miete berufen kann.

Absatz 3 regelt die Abwicklung der Zusatzförderung. Dazu stellt Satz 1 fest, daß entsprechend der Förderzusage die zuständige Stelle zur Zahlung der Zusatzförderung für den jeweiligen Wohnraum und den festgelegten Zeitraum der Belegungsbindung verpflichtet ist. Die zuständige Stelle stellt die Höhe der Zusatzförderung fest (Satz 2); Voraussetzung hierfür ist, daß sie vom Bauherrn/Vermieter über das jeweilige Mietverhältnis unterrichtet wird und der Mieter ihr die entsprechenden Einkommensnachweise erbringt (Absatz 4 Satz 4).

Absatz 3 Satz 3 legt zunächst fest, daß auch die Zusatzförderung an den Vermieter geleistet wird. Die Festlegung des Vermieters als Empfänger der Zusatzförderung entspricht dem verfassungsrechtlichen Gebot des Artikels 104 a Abs. 4 GG, nach dem Empfänger von Finanzhilfen der Investor ist. Die Regelung ermöglicht den Ländern jedoch auch, aus Gründen

des praktischen Vollzuges den Förderbetrag an den Mieter auszuzahlen verbunden mit der Verpflichtung, ihn an den Vermieter weiterzuleiten. Die Zusatzförderung, die beim Vermieter eingeht, entlastet insoweit den Mieter von seiner Mietschuld.

Absatz 4 stellt die Befugnis der Länder klar, die wesentlichen Inhalte der einkommensorientierten Förderung, insbesondere die Höhe der Grundförderung, die höchstzulässigen Mieten und deren Erhöhung, Art und Dauer der Belegungsrechte und die begünstigten Personengruppen, die Höhe der Zusatzförderung sowie den Zeitraum der Zusatzförderung eigenverantwortlich festzulegen. Aus Absatz 4 folgt aber auch weiter, daß die Länder, damit die einkommensorientierte Förderung praktiziert werden kann, entsprechende Bestimmungen zu treffen haben. Dabei sind die allgemeinen Maßgaben der vereinbarten Förderung nach § 88 d Abs. 2 und 3 II. WoBauG zu beachten.

Absatz 5 regelt das Verhältnis der Zusatzförderung zu den Leistungen nach dem Wohngeldgesetz. Satz 1 stellt klar, daß die Zusatzförderung nicht allein jenseits der Miete erfolgen kann, die im Rahmen der Höchstbeträge nach § 8 Abs. 1 WoGG bei der Bemessung des Wohngeldes zu berücksichtigen wäre. Gerade zur Entlastung der Länder von komplizierten und zudem nicht jeden Einzelfall abdeckenden Berechnungen im Grenzbereich beider Leistungen wird die Überschneidung der Leistungsbereiche zugelassen.

Satz 2 regelt, wie im Falle einer solchen Überschneidung zu verfahren ist. In Nummer 1 Satz 1 wird unter Hinweis auf § 7 Abs. 2 Nr. 3 WoGG verdeutlicht, daß die Zusatzförderung als Beitrag Dritter zur Senkung der Miete von der ansonsten wohngeldfähigen Miete abzusetzen ist. Wird der Anspruch auf pauschaliertes Wohngeld nach dem Fünften Teil des Wohngeldgesetzes geprüft, reduziert die Zusatzförderung die wohngeldrechtlich berücksichtigten anerkannten laufenden Aufwendungen für den Wohnraum; auf den verbleibenden Betrag ist dann der jeweils einschlägige Vomhundertsatz zur Bemessung des Wohngeldes anzuwenden. Nummer 1 Satz 2 stellt klar, daß die Regelungen in Satz 1 unabhängig davon Anwendung finden, ob die Zusatzförderung unmittelbar an den Vermieter ausgezahlt wird oder dem Vermieter — bei Auszahlung über den Mieter — durch die Zahlung der Miete zufließt. Nummer 2 legt schließlich flankierend fest, welche Regelungen des Wohngeldgesetzes über das Tabellenwohngeld auf die Zusatzförderung nicht anzuwenden sind, damit das in Nummer 1 geregelte Verhältnis zwischen Zusatzförderung und Wohngeld nicht durch entgegenstehende Regelungen des Wohngeldgesetzes in Frage gestellt wird.

Absatz 6 regelt die Beteiligung des Bundes an der einkommensorientierten Förderung. Der Bund wird — in entsprechender Anwendung des § 18 Abs. 2 II. WoBauG — Finanzhilfen gemäß Artikel 104 a Abs. 4 GG für die einkommensorientierte Förderung bereitstellen und sich damit an den Gesamtaufwendungen der Länder für die Grundförderung und die Zusatzförderung beteiligen.

Zu § 88 f II. WoBauG

Nach § 88 f Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG sollen künftig die Regelungen zur Sicherung der Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen auf die mit nicht öffentlichen Mitteln im 2. und 3. Förderweg oder mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes geförderten Wohnungen ausgedehnt werden. Damit wird dem Anliegen der Länder Rechnung getragen, daß nach ihren Erfahrungen der ausschließlich zwischen dem Darlehens- oder Zuschußgeber und dem Bauherrn/Vermieter abgeschlossene Vertrag keine ausreichende Grundlage zur Sicherung der Zweckbestimmung bietet und insbesondere den Gemeinden nicht das Recht einräumt, die Nutzung der Wohnungen und die Einhaltung der sonstigen Verpflichtungen sicherzustellen.

Mit § 88 f Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG soll geregelt werden, daß die Aufgabe der Sicherung der Zweckbestimmung derjenigen Stelle obliegt, die das Besetzungsrecht ausübt, soweit nicht der Darlehens- oder Zuschußgeber eine andere Stelle bestimmt. Damit soll erreicht werden, daß für die Ausübung des Besetzungsrechts, die Sicherung der Einhaltung der Belegungs- und Mietbindung und die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe (§ 11 AFWoG) dieselbe Stelle zuständig ist.

Mit § 88 f Abs. 2 II. WoBauG soll der Umstand, daß der Vermieter aus Zahlungseingängen der Zusatzförderung Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieters ziehen kann, datenschutzrechtlich abgesichert werden:

Die Zahlung der Zusatzförderung an den Vermieter erfolgt aufgrund der nach §§ 88 d und 88 e II. WoBauG getroffenen Förderzusage im Rahmen der Zweckbestimmung und gehört zu den Aufgaben der öffentlichen Stellen. Bei Inanspruchnahme der staatlichen Leistung ist die mit der Zahlung der Zusatzförderung verbundene indirekte Datenübermittlung als Begleiterscheinung der einkommensorientierten Förderung vom Mieter als sozialadäquat hinzunehmen. Dies entspricht den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts für die Rechtmäßigkeit von Eingriffen in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung gemäß dem Urteil vom 15. Dezember 1983 zum Volkszählungsgesetz (BVerfGE 65, 1 ff.). Demnach sind aufgrund der Gemeinschaftsbezogenheit und Gemeinschaftsgebundenheit der Personen Eingriffe in dieses Recht im überwiegenden Allgemeininteresse hinzunehmen (BVerfGE 65, 44). Da das Mietverhältnis bei aus öffentlichen Haushalten geförderten Wohnungen ohnehin in weitaus größerem Maße der Publizität unterliegt als Privatrechtsbeziehungen, erscheint die indirekte Offenbarung der Vermögensverhältnisse des Mieters im Rahmen der vereinbarten Förderung, gestützt auf die § 16 Bundesdatenschutzgesetz entsprechende Bestimmung des jeweiligen Landesdatenschutzrechts, als nicht unverhältnismäßige Belastung des Mieters. Da die Vorgänge aber jeweils nach den Landesdatenschutzgesetzen zu beurteilen sind und der Bund keine Handhabe hat, den Ländern die Auslegung und Anwendung ihrer Daten-

schutzgesetze vorzuschreiben, und von manchen Ländern die Konformität der einkommensorientierten Förderung mit ihrem Datenschutzrecht angezweifelt wird, soll zur Sicherung des praktischen Vollzugs der einkommensorientierten Förderung in § 88f Abs. 2 II. WoBauG geregelt werden, daß die Zusatzförderung nach § 88e II. WoBauG auch dann an den Vermieter ausgezahlt werden kann, wenn dieser aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieterhaushalts ziehen kann.

#### Zu Nummer 13 (§ 112 II. WoBauG)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung in § 112 Abs. 3 II. WoBauG an die Ersetzung des bisherigen § 25 II. WoBauG durch die §§ 25 bis 25d II. WoBauG.

#### Zu Nummer 14 (§ 115c II. WoBauG)

Die Überleitungsvorschriften im neu eingefügten § 115 c II. WoBauG sind erforderlich geworden, um sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlungen von bis zum Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht bestandskräftig abgeschlossenen Verfahren mit den nach der neuen Fassung zu entscheidenden Fällen zu vermeiden. Die Überleitungsregelung soll dabei aus verwaltungsökonomischen Gründen nur auf besonderen Antrag des Antragstellers zur Anwendung kommen.

#### Zu Nummer 15 (§ 116 II. WoBauG)

Mit der Neufassung des § 116 II. WoBauG sollen die sog. Berlinpräferenzen des § 116 Nr. 1 und 2 II. WoBauG entfallen, wonach die Einkommensgrenze für öffentlich geförderte Wohnungen im ehemaligen Berlin (West) um 20 v.H. höher ist als im übrigen Bundesgebiet (§ 116 Nr. 1 II. WoBauG) und diese dort geltende höhere Einkommensgrenze im 2. Förderweg um bis zu 60 v.H. überschritten werden und die Bewilligungsstelle im Einzelfall sogar eine über 60 v. H. hinausgehende Überschreitung zulassen kann (§ 116 Nr. 2 II. WoBauG). Mit dem Wirksamwerden des Beitritts sind die aufgrund der früheren Insellage von Berlin (West) geschaffenen Regelungen nicht mehr gerechtfertigt. Insbesondere ist es nicht angezeigt, im West- und Ostteil von Berlin unterschiedliche Einkommensgrenzen aufrechtzuerhalten.

## II. Zu Artikel 2

Die Begründungen zu den entsprechenden Vorschriften des Artikels 1 gelten entsprechend.

## III. Zu Artikel 3

### Zu Nummer 1 (§ 2 WoBindG)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz (Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen) soll mit der neugefaßten Vorschrift des § 2 Abs. 1 WoBindG die zuständige Stelle verpflichtet werden, die erforderlichen Daten über die Wohnungen, deren Nutzung, die jeweiligen Wohnungsinhaber und Verfügungsberechtigten zu erheben, zu speichern, zu verändern und zu nutzen. Da diese Verpflichtung auch die Aufgabe umfaßt, die Unterlagen auf dem laufenden zu halten, soll zur Vermeidung einer Doppelregelung der bislang geltende § 2 Abs. 1 Satz 2 WoBindG entfallen. Wie bisher soll im Gesetzestext nicht im einzelnen bestimmt werden, auf welche Tatsachen sich die Daten zu erstrecken haben, da sich diese aus dem Gesetzeszweck und den mit dem Wohnungsbindungsgesetz zusammenhängenden Vorschriften ergeben und das jeweils Erforderliche nach den Umständen des Einzelfalls zu bestimmen ist. Um dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz hinreichend Rechnung zu tragen, wird in der Neufassung des § 2 Abs. 1 WoBindG klargestellt, daß eine Datenerhebung, -speicherung, -veränderung oder -nutzung nur zu erfolgen hat, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung erforderlich ist. Die bislang geltende Regelung des § 2 Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz WoBindG, wonach die zuständige Stelle nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung die Unterlagen der Wohnungsbehörde zu übernehmen hat, soll als gegenstandslos entfallen, da die Wohnraumbewirtschaftung spätestens bis zum 1. Januar 1969 aufgehoben wurde und die bis dahin geführten Unterlagen übernommen wurden oder überholt sind.

Im § 2 Abs. 2 WoBindG soll — in Anlehnung an den bisherigen Absatz 2 — die Befugnis zur Verpflichtung der Übermittlung von Daten geregelt werden. Da zuständige Stelle, Bewilligungsstelle und darlehensverwaltende Stelle nicht immer identisch sind, sollen diese Stellen berechtigt und auf Verlangen gegenseitig verpflichtet werden, ihre Unterlagen zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, soweit dies zur Durchführung des Wohnungsbindungsgesetzes erforderlich ist. Mit dieser Regelung soll im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage eine Auskunftspflichtung auch der zuständigen Stelle eingeführt werden, soweit Bewilligungsstelle und darlehensverwaltende Stelle auf diese Auskünfte angewiesen sind. Ob und inwieweit die zuständige Stelle für die Überwachung der Einhaltung der Belegungsbindung Auskünfte von der Meldebehörde einholen kann, bestimmt sich allein nach den jeweiligen Landesmeldegesetzen und kann im Rahmen des Wohnungsbindungsgesetzes daher nicht bestimmt werden.

Mit der neuen Regelung in § 2 Abs. 4 WoBindG soll der zuständigen Stelle ein Auskunftsanspruch gegenüber Finanzbehörden und Arbeitgebern eingeräumt werden, um berechtigten Zweifeln an der Richtigkeit der Angaben des Antragstellers oder Wohnungsinhabers nachgehen zu können.

## Zu Nummer 2 (§ 5 WoBindG)

## Zu Buchstaben a und b

Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen an die Ersetzung des bisherigen § 25 II. WoBauG durch die §§ 25 bis 25 d II. WoBauG.

## Zu Buchstabe c

Es handelt sich um eine Folgeänderung aus der Aufhebung des § 116 Nr. 1 II. WoBauG.

## Zu Nummer 3 (§ 7 WoBindG)

## Zu Buchstabe a

Die Voraussetzungen für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen für Sozialmietwohnungen sind streng gefaßt (§§ 4 und 5 WoBindG), um die Fehlförderung eines Nichtberechtigten zu vermeiden oder doch in Grenzen zu halten. Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten (i. d. R. des Eigentümers) oder eines Dritten an der Nichteinhaltung dieser Belegungsbindungen, so kann hiervon ausnahmsweise eine Freistellung ausgesprochen werden (§ 7 Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz WoBindG). Diese Ausnahmenvorschrift wird in Rechtsprechung und Praxis eng ausgelegt, was in der Belegungspraxis teilweise zu unbefriedigenden Ergebnissen führen kann.

Selbst bei einer vertretbaren Erhöhung der Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung, wie sie in den §§ 25 bis 25 d II. WoBauG vorgesehen ist (Artikel 1 Nr. 6), können sich mit Blick auf die zunehmende Ghettoisierung vor allem in größeren Wohnsiedlungen des sozialen Wohnungsbaues aus den einseitigen Bevölkerungsstrukturen in diesen Wohngebieten soziale Spannungen ergeben, die im öffentlichen Interesse vermieden werden sollten. Vor allem auch bei Werkmietwohnungen des sozialen Wohnungsbaues ergeben sich — neben einer möglichen Ghettoisierung — mit Blick auf die Schwierigkeiten bei der Gewinnung qualifizierter Arbeitskräfte für die betroffenen Unternehmen Standortprobleme. Ihnen sollte im öffentlichen Interesse und zugleich im berechtigten Interesse des Unternehmens und der Arbeitskräfte wohnungsrechtlich vorgebeugt werden. Schließlich können sich insbesondere bei Wohnungsbaugenossenschaftlichen Finanzierungsprobleme ergeben, wenn der Beitritt von Genossen dadurch erschwert wird, daß ihnen im Gegenzug für ihre z. T. erheblichen Genossenschaftseinlagen überwiegend keine hinlängliche Sicherheit mehr für die Zuteilung einer Sozialwohnung gewährt werden kann. Diese Absicherung sollte im öffentlichen und vor allem aufgrund des berechtigten Interesses der Genossenschaften und ihrer Mitglieder ebenfalls ermöglicht werden. Zugleich sollte eine Freistellung ermöglicht werden, wenn vom Verfügungsberechtigten für die Dauer der Freistellung ein Besetzungsrecht für eine gleichwertige, nicht nach dem II. WoBauG geförderte Ersatzwohnung angebo-

ten wird, auch wenn es an einem überwiegenden öffentlichen Interesse oder an einem überwiegenden berechtigten Interesse für die Freistellung fehlt (vgl. demgegenüber Buchstabe c).

Zu diesem Zweck soll in einem ergänzten Satz 1 des § 7 Abs. 1 WoBindG geregelt werden, daß eine Freistellung — im überwiegenden öffentlichen Interesse — ausgesprochen werden kann, wenn sie der Vermeidung (Verhinderung oder Beseitigung) von einseitigen Strukturen in der Wohnungsbelegung und damit i. d. R. von einseitigen Bevölkerungsstrukturen dient (Nummer 2 Buchstabe a). Eine völlige Beseitigung der einseitigen Strukturen ist nicht erforderlich; ein teilweiser Beitrag hierzu muß als Voraussetzung für die Freistellung genügen. Ermöglicht werden soll die Freistellung — im überwiegenden öffentlichen und berechtigten Interesse — auch dann, soweit die Wohnungen mit Rücksicht auf das Bestehen von Dienstverhältnissen den zur Dienstleistung Verpflichteten zum Gebrauch überlassen werden sollen (vor allem bei Werkmietwohnungen i. S. des § 565 b BGB). Gleiches soll ermöglicht werden, soweit Wohnungen im Rahmen von genossenschaftlichen Mitgliedschaftsverhältnissen mit Mitgliedern (Genossen) belegt werden sollen (Nummer 2 Buchstabe b). In diesem Fall sind bei der Ermessensausübung der zuständigen Stelle — neben dem Gewicht des genannten überwiegenden öffentlichen und berechtigten Interesses — auch möglicherweise entgegenstehende öffentliche Belange zu berücksichtigen. Die Freistellung kann in beiden Fällen nur soweit erfolgen, als Dienstverpflichtete oder Mitglieder Wohnungsuchende sind. Die Neufassung des Satzes 1 soll auch den Fall des Besetzungsrechts für eine gleichwertige Ersatzwohnung erfassen (Nummer 3). Als Folge der vorgesehenen Ergänzungen sollen die Texte der bisherigen Sätze 1 und 2 des § 7 Abs. 1 WoBindG neu miteinander verknüpft werden; dabei wird der bisherige erste Halbsatz 1 des Satzes 1 dessen neue Nummer 1.

Bei der Ergänzung des Absatzes 1 des § 7 WoBindG ist zu berücksichtigen, daß die Freistellung nach dessen Absatz 3 Satz 1 „unter Auflagen, insbesondere auch unter der Verpflichtung zu Ausgleichszahlungen in angemessener Höhe,“ erteilt werden kann. Auf diese Weise können die Unternehmen, die für ihre Werks- bzw. Genossenschaftswohnungen die Freistellung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 (neu) beantragen, zu entsprechenden Finanzierungsbeiträgen herangezogen werden. Auch kann nach Absatz 3 Satz 1 die Freistellung „bedingt“ erteilt werden, z. B. unter der Bedingung, daß die Einkommensgrenzen des § 25 Abs. 2 (neu) II. WoBauG um nicht mehr als 40 oder 60 v. H. überschritten werden dürfen.

Eine Anpassung der für die neuen Bundesländer geltenden — fast wortgleichen — Freistellungsregelung des § 8 Abs. 1 Belegungsrechtsgesetz (BelegG) ist nicht erforderlich. Hier bestehen die Wohnungsbindungen im wesentlichen im Erfordernis der Volljährigkeit des Wohnungsuchenden und der Angemessenheit der Wohnungsgröße für den Wohnberechtigten (§ 6 Abs. 1 und 2 BelegG), nicht aber in der Einkommensgrenze für den Wohnungsuchenden. Sie jedoch ist im sozialen Wohnungsbau ein wesentlicher

Grund für die zunehmende Ghettoisierung, der — neben der Änderung der Einkommensgrenzen — durch den neuen Satz 1 Nr. 2 in § 7 Abs. 1 WoBindG begegnet werden soll. Einer entsprechenden Ergänzung des § 8 Abs. 1 BelegG bedarf es daher nicht.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung in § 7 Abs. 2 WoBindG an die Ersetzung des bisherigen § 25 II. WoBauG durch die §§ 25 bis 25 d II. WoBauG.

Zu Buchstabe c

Die Freistellung kann nach § 7 Abs. 3 Satz 2 WoBindG auch unter der Bedingung erteilt werden, daß der zuständigen Stelle vom Verfügungsberechtigten das Besetzungsrecht für eine „gleichwertige“ bezugsfertige oder freie Ersatzwohnung für die Dauer der Freistellung eingeräumt wird. Die Gleichwertigkeit der Ersatzwohnung als Voraussetzung für die Freistellung kann entfallen, da das „überwiegende öffentliche Interesse“ oder das „überwiegende berechnete Interesse“ — als Voraussetzung für die Freistellung — über die Interessenabwägung sicherstellt, daß der Wegfall der Bindungen nach § 4 oder § 6 WoBindG im Einzelfall gerechtfertigt ist (vgl. Buchstabe a). Die Gleichwertigkeit, welche die sonst zulässige Freistellung (Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 — neu —) im Fall des Angebots einer Ersatzwohnung unnötig einschränkt, kann daher entfallen. Mit Blick auf den vorgesehenen Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 soll Absatz 3 Satz 2 entsprechend neu gefaßt werden.

Zu Nummer 4 (§ 33 WoBindG)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aus der Aufhebung des § 116 Nr. 1 II. WoBauG und der hierauf beruhenden Streichung des § 5 Abs. 4 Satz 3 WoBindG.

#### IV. Zu Artikel 4

Nach der geltenden Fassung des § 2 Abs. 3 Satz 1 des Wohnungsvermittlungsgesetzes wird dem Wohnungsvermittler ein Entgelt gegen den Wohnungsuchenden versagt, wenn es sich um öffentlich geförderte Wohnungen oder um sonstige preisgebundene Wohnungen handelt, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden. Wegen der wachsenden Bedeutung der vereinbarten Förderung und im Zuge der gesetzlichen Einführung der einkommensorientierten Förderung, die anstatt des 1. und 2. Förderwegs eingesetzt werden können, soll die Neuregelung im Interesse der betroffenen Mieter auch auf die im Rahmen der §§ 88 d und 88 e II. WoBauG geförderten Wohnungen ausgedehnt werden, solange die Belegungsrechte bestehen.

#### V. Zu Artikel 5

Zu § 3 Nr. 59, 1. Teil

Die Förderung mit Instrumenten des herkömmlichen sozialen Mietwohnungsbaues führt bei den Mietern nicht zu steuerbaren Einkünften. Dies gilt auch in Fällen, in denen die Wohnberechtigung wegen gestiegener Mietereinkommen nicht mehr gegeben ist. Durch die vorgesehene einkommensorientierte Ausgestaltung der Wohnungsbauförderung soll die Effizienz des öffentlichen Mitteleinsatzes gesteigert und die soziale Treffsicherheit verbessert werden. Um eine steuerliche Belastung der Mieter auch in den Fällen der Förderung nach § 88 e II. WoBauG — neu — auszuschließen, wird § 3 des Einkommensteuergesetzes entsprechend ergänzt.

Die Steuerbefreiung ist erforderlich, weil — soweit beim Mieter Einkünfte aus wiederkehrenden Bezügen vorliegen — diese zu versteuern wären.

Zu § 3 Nr. 59, 2. Teil

Es soll klargestellt werden, daß Mietvorteile aus der einkommensorientierten Förderung, sofern sie im Rahmen von Dienst- und Arbeitsverhältnissen erfolgt, in gleicher Weise steuerfrei sind wie im Rahmen der allgemeinen Wohnungsbauförderung. Darüber hinaus wird diese Rechtsfolge auf die übrigen Förderwege erstreckt. Insoweit wird die bisherige Regelung der Lohnsteuerrichtlinien (Abschnitt 31 Abs. 5 Satz 6 bis 9) im Interesse der Rechtssicherheit durch eine gesetzliche Norm abgelöst. Auf diese Weise wird sichergestellt, daß in einer Vielzahl von Fällen dem Grunde nach keine Meinungsverschiedenheiten über das Nichtvorliegen eines steuerpflichtigen Vorteils aus dem Arbeitsverhältnis entstehen.

#### VI. Zu Artikel 6

Zu § 1 (§ 12 Altschuldenhilfe-Gesetz)

Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen an die Ersetzung des bisherigen § 25 II. WoBauG durch die §§ 25 bis 25 d II. WoBauG. Darüber hinaus ist im ersten Halbsatz — entsprechend der vorgesehenen Änderung des § 88 a Abs. 1 Buchstabe b II. WoBauG — eine Senkung der Einkommensgrenze für die Zugangsberechtigung von Wohnungsuchenden zu den durch landesrechtliche Vorschriften festzulegenden Wohnungen mit Belegungsbindungen erforderlich. Hierdurch soll einer zu starken Ausweitung des Berechtigtenkreises aufgrund der mittelbaren Erhöhung der Einkommensgrenze durch die neuen §§ 25 bis 25 d II. WoBauG entgegengewirkt werden.

Die Verweisung im zweiten Halbsatz auf die Vorschriften über die Einkommensermittlung ist notwendig, da § 25 Abs. 2 II. WoBauG ausschließlich Regelungen über die Einkommensgrenze enthält, die das



jeweilige Gesamteinkommen der Wohnungsuchenden nicht überschreiten darf.

Zu § 2 (§ 25 Zonenrandförderungsgesetz)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die Ersetzung des bisherigen § 25 II. WoBauG durch die §§ 25 bis 25 d II. WoBauG.

Zu § 3 (§ 21 Bergarbeiterwohnungsbaugesetz)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die Ersetzung des bisherigen § 25 II. WoBauG durch die §§ 25 bis 25 d II. WoBauG.

#### **VII. Zu Artikel 7**

In Artikel 7 wird das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ermächtigt, das Zweite Wohnungsbaugesetz, das Wohnungsbindungsgesetz und das Fehlbelegungsgesetz neu bekanntzumachen, um eine bessere Übersichtlichkeit der geltenden Fassungen herzustellen.

#### **VIII. Zu Artikel 8**

Mit Rücksicht auf die durch die gesetzlichen Änderungen bedingte Umstellung der Verwaltung sollen diese Neuregelungen erst am 1. Oktober 1994 in Kraft treten.