

BEGRÜNDUNG

A. ALLGEMEINES

I. Notwendigkeit der Gesetzgebung

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist ein wesentliches Element einer sozial verantwortlichen Wohnungspolitik. Auch in Zukunft ist es erforderlich, Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können, zu unterstützen. Die Aufgaben des sozialen Wohnungsbaus haben sich jedoch im Laufe der Zeit gewandelt.

Die geltenden Rechtsgrundlagen stammen im Wesentlichen aus der Nachkriegszeit. Damals ging es vordringlich darum, in kurzer Zeit für Millionen von Vertriebenen und Menschen, deren Wohnungen durch die Kriegseinwirkungen zerstört waren, Wohnraum zu schaffen. Daher zielten das Erste und Zweite Wohnungsbaugesetz darauf ab, für „breite Kreise der Bevölkerung“ den Wohnungsbau zu fördern.

Nach über vier Jahrzehnten einer hohen Bautätigkeit im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau stehen inzwischen nicht mehr Mengenprobleme im Vordergrund der Wohnungspolitik, da ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt die Wohnungsversorgung der überwiegenden Zahl der Haushalte gewährleistet. Trotz dieser allgemein guten Versorgungslage gibt es allerdings Haushalte, die nach wie vor auf Unterstützung angewiesen sind. Dies sind zum einen Menschen, die wegen ihres geringen Einkommens die Belastung mit Wohnkosten in den am freien Wohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen nicht tragen können. Zum anderen haben bestimmte Bevölkerungsgrup-

pen Zugangsprobleme zum Markt, weil sie von Vermietern diskriminiert werden oder der Markt nicht ausreichende geeignete Wohnungen bereitstellt. Daher muss der Wohnungsmarkt durch wirkungsvolle soziale Instrumente flankiert werden. Hierzu gehört ein Instrument, mit dem für Haushalte mit Zugangsproblemen bezahlbare Wohnungen unmittelbar bereitgestellt werden können. Dabei ist die Förderung des Neubaus ein mögliches, aber nicht mehr ausschließlich geeignetes Instrument. Angesichts des großen vorhandenen Bestandes auch an preiswerten Wohnungen kann und muss verstärkt nach Wegen gesucht werden, auf dem freien Wohnungsmarkt Wohnungen für die Aufgaben der unmittelbaren Wohnraumversorgung nutzbar zu machen.

Vor diesem Hintergrund sind die geltenden Rechtsgrundlagen des sozialen Wohnungsbaus, und zwar insbesondere das Zweite Wohnungsbaugesetz, das Wohnungsbindungsgesetz, das Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, die Zweite Berechnungsverordnung und die Neubaumietenverordnung, nicht mehr zeitgemäß. Im Verlaufe der Zeit wurden zwar zahlreiche gesetzliche Änderungen vorgenommen. Dabei ist es aber nicht zu einer durchgreifenden Neukonzeption gekommen, die den zwischenzeitlichen Entwicklungen der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und der Rahmenbedingungen für eine soziale marktwirtschaftliche Ordnung des Wohnungswesens Rechnung getragen hätte. Dies soll nunmehr durch ein Reformgesetz erfolgen.

II. Reformbedarf

1. Rückblick auf die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus und seiner Rechtsgrundlagen

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

Vor diesem Hintergrund war es notwendig, bundesgesetzliche Grundlagen für eine breit angelegte Wohnungsbauförderung zu schaffen. 1950 wurde daher das Erste Wohnungsbaugesetz geschaffen, dem bereits 1956 das in wesentlichen Teilen noch heute geltende Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) folgte. Ziel dieser Gesetze war die Beseitigung der Wohnungsnot sowie die Versorgung breiter Schichten des Volkes mit Wohnraum zu tragbaren Mieten. Konzeption des Ersten wie auch des Zweiten Wohnungsbaugesetzes war daher die Dreiteilung des Wohnungsbaus in den öffentlich geförderten, den steuerlich begünstigten und den freifinanzierten Wohnungsbau, mithin eine Gesamtregelung des Wohnungsbaus.

Gegenstand des Zweiten Wohnungsbaugesetzes waren neben diesem Versorgungsauftrag auch die Eigentumsförderung für weite Kreise der Bevölkerung sowie das Ziel eines qualitativ besseren Wohnungsbaus. Hierzu dienten eine Reihe von Einzelvorschriften über Qualitätsmerkmale für öffentlich geförderte Wohnungen sowie die Lockerung der zunächst sehr engen Wohnflächenbegrenzungen. Die Einkommensgrenzen für den Bezug von Sozialwohnungen waren im Verhältnis zur allgemeinen Einkommenssituation so angesetzt, dass etwa drei Viertel der Bevölkerung zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt waren.

Auf die Sicherstellung tragbarer Mieten zielte im Zweiten Wohnungsbaugesetz das sog. Kostenmietprinzip, das das im Rahmen des Ersten Wohnungsbaugesetzes zunächst geltende sog. Richtsatzmietensystem ablöste. Vor dem Hintergrund einer allgemeinen, auch im Bereich der Vermieter von nicht im sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnungen geltenden Mietpreisbindung sollte diese Regelung die Wirtschaftlichkeit des Mietwohnungsbaus sichern und überzogene Gewinne der Investoren vermeiden. Die bis heute noch für öffentlich geförderte Wohnungen geltende Kostenmiete wird auf der Grundlage der Ursprungskosten eines Wohnobjektes in einer durch spezielle Rechtsvorschriften vorgegebenen Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt und bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde. Diese kostenmietrechtlichen Vorschriften sind durch weitere, auch dem Schutz der Mieter dienende allgemeine mietrechtliche Regelungen flankiert.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau auf der Grundlage des Kostenmietrechts bildete in den fünfziger Jahren den Schwerpunkt des Wohnungsbaus. Anfänglich wurden

danach zwei Drittel aller neugebauten Wohnungen gefördert. Insgesamt wurden seit den 50er Jahren fast 9 Mio. Sozialwohnungen (einschließlich Eigentumsmaßnahmen) gebaut.

Nach und nach verbesserten sich die Investitionsbedingungen für den nicht im sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnungsbau. Hierzu trugen die erheblich gestiegene allgemeine Leistungsfähigkeit der Wirtschaft, insbesondere auch der unternehmerischen Bau- und Wohnungswirtschaft, Einkommenszuwächse der Haushalte, vermehrte private Kapitalbildung, verbesserte allgemeine politische Rahmenbedingungen für privatwirtschaftliche Aktivitäten sowie sonstige Fördermaßnahmen zu Gunsten des Wohnungsbaus einschließlich der "indirekten Förderung" auf Grund der einkommensteuerlichen Abschreibung bei. Von besonderer Bedeutung war die freie Vermietbarkeit neugebauter Wohnungen, die den Bau nicht im sozialen Wohnungsbau geförderter, sog. frei finanzierter Wohnungen zunehmend rentabel machte und einen Aufschwung der Bautätigkeit in diesem Sektor auslöste. Bereits 1959 betrug der Anteil der Sozialwohnungen an den gesamten Fertigstellungen nur noch etwa die Hälfte. Dies ermöglichte es, den stufenweisen Abbau der Wohnraumbewirtschaftung und der allgemeinen Mietpreisbindung auch im Wohnungsbestand, der nicht nach den Regeln des Kostenmietrechts entstanden war, einzuleiten. So konnte sich nach und nach ein freier Wohnungsmarkt entwickeln, der heute die Versorgung des größten Teils der Bevölkerung mit Wohnraum sicherstellt. Versorgungsprobleme konkretisierten sich auf bestimmte Gebiete, wie Ballungsräume.

Der soziale Wohnungsbau nahm absolut und relativ im Verhältnis zum nicht (direkt) geförderten Wohnungsbau kontinuierlich ab. Gleichzeitig hat sich auch die Zielsetzung des sozialen Wohnungsbaus verändert, und zwar von der Funktion der massiven Förderung des Wiederaufbaus hin zur Versorgung bestimmter Haushalte mit Wohnraum. Infolgedessen hat sich der ursprünglich umfassende Ansatz des geltenden Zweiten Wohnungsbaugesetzes des Bundes in seiner Bedeutung in Richtung auf die Förderung des sozialen Wohnungsbaus verändert. Durch das Hinzutreten weiterer wohnungspolitischer Maßnahmen ergab sich eine deutliche Verlagerung der Akzente. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Wohneigentum zunächst unmittelbar nur im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Erst später wurde das selbstgenutzte Wohneigentum durch die Einführung der steuerlichen Wohneigentumsförderung be-

tont. Sie wurde im Zeitablauf zunehmend in den Dienst auch vermögenspolitischer Ziele (Erleichterung der Vermögensbildung zum Zweck der Risiko- und Altersvorsorge) gestellt.

1965 wurde als Alternative zum sog. öffentlich-geförderten Wohnungsbau (sog. 1. Förderweg) der sog. 2. Förderweg eingeführt (Förderung mit nicht öffentlichen Aufwendungshilfen), durch den der Wohnungsbau auch zu Gunsten eines Personenkreises gefördert wird, der im 1. Förderweg wegen seines höheren Einkommens von der Förderung ausgeschlossen ist, und der eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen ermöglicht. Obwohl in den Anwendungsbereich dieses Förderwegs bereits kurz nach seiner Einführung auch Miet- und Genossenschaftswohnungen einbezogen wurden, lag sein Schwergewicht auf den Eigentumsmaßnahmen.

Als Beitrag zur Deregulierung wurden mit dem Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz von 1985 überflüssig gewordene Regelungen, zu denen vor allem die Anforderungen an Ausstattungsstandards zählten, im Wohnungsbaurecht aufgehoben.

Einen weiteren wichtigen Schritt stellte die im Jahr 1989 erfolgte Einführung der sog. vereinbarten Förderung dar. Damit wurde es möglich, von den bindenden Vorgaben des sog. 1. und auch des sog. 2. Förderwegs abzuweichen. Dies zeigt sich insbesondere in der von den kostenmietrechtlichen Vorschriften unabhängigen Festlegung der Förderhöhe, der Art und der Dauer der Belegungsbindungen sowie insbesondere der Höhe der Sozialmiete. Dieses Instrument hat alsbald in der Praxis verbreitete Anwendung gefunden. Der größere Teil der Sozialmietwohnungen wird heute auf der Grundlage der sog. vereinbarten Förderung gefördert.

2. Mängel im herkömmlichen Förderinstrumentarium

a) Förderinstrumente

Das geltende, im Zweiten Wohnungsbaugesetz, Wohnungsbindungsgesetz, Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen und den dazugehörigen Verordnungen geregelte Wohnungsbaurecht des Bundes enthält überwiegend Vorschriften zum sog. 1. Förderweg. Dazu gehören insbesondere detaillierte Vorgaben für die Förderung von Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen sowie ein um-

fangreiches Regelungsnetz des Kostenmietrechts. Die sog. vereinbarte Förderung, die der Förderpraxis weitgehende Gestaltungsspielräume belässt, ist demgegenüber nur am Rande als „abweichende Fördermittelvergabe“ geregelt. Das geltende Wohnungsbaurecht entspricht damit weder dem Gewicht, das den Vorschriften nach ihrer Bedeutung in der Praxis zukommen muss, noch dem gebotenen Verhältnis bundesrechtlicher Regelungen zu den Regelungs- und Entscheidungskompetenzen der Länder.

Die Ausrichtung des geltenden Wohnungsbaurechts auf eine bestimmte Fördermethode entspricht zudem nicht den Notwendigkeiten einer den unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen Rechnung tragenden Förderung der Wohnraumversorgung von Haushalten. Die im geltenden Recht liegende Betonung des sog. 1. Förderwegs mit seinen wesentlichen Elementen des Kostenmietrechts trägt nicht den Effizienzvorteilen Rechnung, die mit anderen Fördermethoden, die stärker die Entwicklungen des jeweiligen Mietwohnungsmarktes berücksichtigen, oftmals besser möglich sind und auf der Grundlage der sog. vereinbarten Förderung inzwischen auch weitgehend praktiziert werden. Auch unter Effizienzgesichtspunkten ist es daher notwendig, im Bundesgesetz die Hervorhebung einer Methode, die ihren Ursprung unter den im heutigen Vergleich besonderen Verhältnissen der Nachkriegszeit hat, zu vermeiden und stattdessen den unterschiedlichen Fördermethoden alle Möglichkeiten der praktischen Umsetzung zu geben und nicht nur, wie dies bei der heutigen vereinbarten Förderung der Fall ist, sie als „Abweichung“ vom 1. und 2. Förderweg zuzulassen.

Der mit dem 1. Förderweg verbundene bundesrechtliche Regelungsaufwand ist besonders hoch und entspricht nicht den kompetenzrechtlichen Möglichkeiten und Notwendigkeiten einer Aufteilung in bundesrechtlich notwendige Regelungsbereiche und die Bereiche, die den Ländern in Gesetzgebung und Verwaltungsvollzug überlassen werden können. So bedarf es nach dem Regelwerk des 1. Förderwegs einer Berücksichtigung von Kostensteigerungen der Unternehmen im Bereich von Verwaltung und Instandhaltung durch turnusmäßige und aufwendige Änderungen der Zweiten Berechnungsverordnung zur Neufestsetzung der sog. Pauschalen.

Bei dem im sog. 1. Förderweg geförderten Mietwohnungen entstand auf Grund im Zeitverlauf unveränderter Sozialmieten und steigender Einkommen das Problem der

sog. Fehlförderung. Der Gesetzgeber hatte 1982 zwar Maßnahmen ergriffen, um dem Problem der Fehlförderung zu begegnen:

Es wurde die Möglichkeit eröffnet, die Zinsen für öffentliche Baudarlehen anzuheben und damit die Kostenmiete bestehender geförderter Wohnungen zu erhöhen, und es wurde die gesetzliche Grundlage für einen einzelfallbezogenen Ausgleich ungerechtfertigter Fördervorteile durch das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (sog. Fehlförderungsabgabe) eingeführt. Sein Konzept besteht darin, die in der Kostenmiete liegende Subvention bei denjenigen Wohnungsinhabern abzuschöpfen, deren Einkommen sich nach dem Einzug in die Wohnung erheblich verbessert hat und bestimmte Einkommensgrenzen übersteigt. Bis auf das Saarland (wegen geringem Sozialmietwohnungsbestand) haben alle alten Länder von dem Instrument der Fehlförderungsabgabe Gebrauch gemacht. Die Darlehenszinsen sind - wenn auch unterschiedlich - von allen alten Ländern angehoben worden.

Die Erhebung von Fehlförderungsabgaben kann allerdings soziale Segregationerscheinungen verstärken und damit das Ziel ausgewogener und stabiler Bewohnerstrukturen in den Siedlungen und Stadtteilen gefährden. Eine Reihe von Ländern haben daher in letzter Zeit die Anforderungen an die Erhebung von Ausgleichsabgaben erhöht oder Vorkehrungen zu ihrer erheblichen Reduzierung getroffen. Insoweit besteht ein Konflikt zur Notwendigkeit, Fehlförderung auszugleichen, mit dem Ziel, ausgewogene und stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten.

Erforderlich ist es daher, die Förderung vordringlich auf die Vermeidung von Fehlförderungen bereits bei der Ausgestaltung der Förderung besonders im Zeitverlauf auszurichten. Soweit eine solche Vermeidung der Fehlförderung nicht in Betracht kommt oder nicht wirksam gestaltet werden kann, kann ein finanzieller Ausgleich von Fehlförderungen geboten sein. Dabei muss aber darauf geachtet werden, dass durch eine Ausgleichsabgabe nachteilige Auswirkungen auf die Bewohnerstrukturen ausgeschlossen sind.

b) Ausrichtung auf den Neubau

Die seit Bestehen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erbrachten Bau- und Förderleistungen haben einen im internationalen Maßstab quantitativ und qualitativ hohen Stand der allgemeinen Wohnungsversorgung bewirkt und dabei auch die Versorgungsmöglichkeiten einkommensschwacher Haushalten erheblich verbessert. Staatliche Wohnungspolitik zu Gunsten von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten muss damit nicht mehr vorrangig auf die Ausweitung des Wohnungsangebots durch die Förderung des Neubaus setzen. Da das Wohnen in Neubauten wegen der steigenden Bau- und Grundstückskosten zumeist teurer ist als im Bestand, stellt die Unterbringung von Haushalten mit beschränkter Mietzahlungsfähigkeit im Neubau grundsätzlich die teuerste Form der Versorgung dar.

Die Begründung von Belegungsrechten im Bestand wird daher als wichtige Strategie für die Lösung von Zugangsproblemen am Wohnungsmarkt von verschiedenen Sachverständigen seit Jahren befürwortet. Ein gemeinsames Forschungsprojekt der Schader-Stiftung und des ehemaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau aus jüngster Zeit weist auf die hohen Versorgungspotentiale für bedürftige Haushaltsgruppen hin, die durch solche Maßnahmen mobilisiert werden können (vgl. Bericht "Neue Wohnungen auch im Alter", Schader-Stiftung, Darmstadt, 1997).

Es bestehen im Wohnungsbestand Möglichkeiten, die bereits heute von den Ländern und Gemeinden - allerdings in unterschiedlichem Umfang und mit unterschiedlicher Intensität - genutzt werden. Hierzu zählen der Erwerb von Belegungsrechten in den Wohnungsbeständen (besonders im Zusammenhang mit einer Modernisierungsförderung), Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen, die Unterstützung des Wohnungstausches und das Umzugsmanagement sowie die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Unterstützung der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums.

Der Erwerb von Belegungsrechten kann auch auf indirekte Weise erfolgen, z.B. indem Neubaumaßnahmen ohne auf den Neubau bezogene Belegungsbindungen gefördert werden, also dadurch, dass der Investor aus seinen Beständen an Stelle der geför-

derden Wohnung eine oder mehrere Wohnungen für die Belegung zur Verfügung stellt (sog. verbundene oder mittelbare Belegungsbindung); entsprechend kann mit Mietbindungen verfahren werden. Auch können gezielt Fördermittel, etwa in der Eigenheimförderung, an solche Haushalte vergeben werden, die belegungsgebundene Wohnungen freimachen.

Das Zweite Wohnungsbaugesetz ist nach seiner ursprünglichen Zielsetzung (s. oben II.1.) auf den Neubau ausgerichtet. Der durch das Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 in § 17a II. WoBauG neu geschaffene Fördertatbestand sieht zwar die Einbeziehung der Modernisierung in den sozialen Wohnungsbau vor. Dieser Einstieg in Maßnahmen des Bestandes reicht jedoch nicht aus, um heutigen wohnungspolitischen Anforderungen gerecht zu werden.

Durch eine stärkere Einbeziehung des vorhandenen, meist preisgünstigeren Bestandes an - geförderten und nicht geförderten - Wohnungen in die soziale Wohnraumförderung kann auch ein Beitrag zur Schaffung und Erhaltung von ausgewogenen Bewohnerstrukturen geleistet und gleichzeitig gegenüber dem Neubau der Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau eingeschränkt werden. Die stärkere Ausrichtung auf den Bestand rechtfertigt die Abkehr vom Begriff „sozialer Wohnungsbau“ und seine Ersetzung durch „soziale Wohnraumförderung“.

c) Berücksichtigung sozialer Zielsetzungen

Eine Entwicklung, die in jüngerer Zeit zunehmend in den Blickpunkt geraten ist, ist die Destabilisierung von bestimmten Wohnquartieren, die Folge der in den letzten Jahren verstärkt zu beobachtenden räumlichen Konzentration problematischer Haushalte ist. Dies wird durch die Fluktuation auf Grund der derzeit entspannten Lage auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt begünstigt. Diese Entwicklung ist Folge komplexer Ursachen, wie Zuwanderung, Arbeitslosigkeit, gesellschaftlicher Umbrüche und Veränderung der Familienstrukturen. Die Bundesregierung hat hierzu das Programm „Soziale Stadt“ aufgelegt, das Maßnahmen aller föderalen Ebenen ressortübergreifend bündeln soll. Das Programm zeigt bereits erste Wirkungen.

Betroffen von den Problemen, die unter dem Begriff „Überforderte Nachbarschaften“ diskutiert werden, sind auch Großwohnanlagen des sozialen Wohnungsbaus. Hier können starre Belegungsbindungen zu Gunsten bestimmter - meist einkommensschwacher - Haushalte einer Stabilisierung der Sozialstruktur entgegenstehen. Durch Änderungen des wohnungsrechtlichen Instrumentariums muss ein Beitrag zur Lösung dieser Strukturprobleme geleistet werden, indem z.B. Möglichkeiten eröffnet werden, Belegungs- und Mietbindungen von geförderten Wohnungen auf nicht oder nicht mehr gebundene Wohnungen des Bestands zu übertragen.

d) Weiterer Regelungsbedarf

Schließlich enthält das geltende Recht eine Reihe überholter Begriffe und Regelungen, die aufgegeben oder angepasst werden sollen. Dies gilt z. B. für die Förderung der sog. Kleinsiedlung, die unmittelbar in der Nachkriegszeit sicherlich ihre Berechtigung hatte, und für den Haushaltsbegriff, der heutigen Verhältnissen nicht mehr entspricht (s. Bundesratsinitiative zur Änderung des Angehörigenbegriffs des § 8 II. WoBauG, BR-Drs. 58/99).

Zu Missverständnissen haben etwa auch immer wieder die Begriffe „öffentliche Mittel“ bzw. „öffentliche Förderung“ oder die nach wie vor im Gesetz enthaltenen Regelungen über den „steuerbegünstigten Wohnungsbau“ geführt; auch hier soll Rechtsklarheit herbeigeführt werden.

III. Notwendigkeit einer Neuregelung

1. Künftige Anforderungen an die Rechtsgrundlagen

Es entspricht den Aufgaben des Sozialstaates, Haushalte zu unterstützen, die sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können. Zur Erfüllung dieser Aufgabe ist der soziale Wohnungsbau, der zu einer sozialen Wohnraumförderung weiter zu entwickeln ist, neben dem Wohngeld unverzichtbar. Denn auch eine funktionierende Wohnungsmarktwirtschaft kann trotz wirksamer sozialer Rahmenbedingungen vor allem in Form des Wohngeldes nicht überall und rechtzeitig eine ausrei-

chende Wohnraumversorgung für jedermann gewährleisten, da häufig nicht nur mangelnde Zahlungsfähigkeit der wohnungssuchenden Haushalte, sondern auch andere - persönliche - Merkmale den Zugang zum Wohnungsmarkt erschweren.

Eine zielgerichtete Objektförderung ist daher notwendig, um vor allem in regionalen Engpassituationen zusätzlichen Wohnraum für diese Haushalte bereitzustellen. Die soziale Wohnraumförderung hat deshalb wegen ihrer unmittelbar wirkenden Versorgungsfunktion und wegen ihrer spezifischen Einsatzart eine eigenständige, durch andere Instrumente der Wohnungspolitik nicht ersetzbare herausragende Bedeutung. Sie kann flexibel und zielgerichtet entsprechend den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen eingesetzt und dabei den jeweiligen Bedarfssituationen - auch in Abstimmung mit städtebaulichen und stadtsoziologischen Erfordernissen - gerecht werden. So weit in diesem Zusammenhang Investitionen in den Neubau oder die Modernisierung erfolgen, leistet sie wichtige Beiträge für die Verstärkung der Baukonjunktur und damit gleichzeitig zur Verbesserung und Stabilisierung der Beschäftigungslage. Dabei ist sie in besonderer Weise geeignet, auch unter Gesichtspunkten des kostensparenden, ressourcenschonenden und barrierefreien Bauens innovationsfördernd zu wirken und sich ändernde Wohnbedürfnisse aufzugreifen.

Die Änderung der rechtlichen Grundlagen zielt darauf ab, das Instrumentarium der Objektförderung so weiterzuentwickeln, dass es den Gegebenheiten heutiger Wohnungsmärkte und den sozialpolitischen Anforderungen entspricht. Seinen Niederschlag findet dies vor allem in einer Neubestimmung der Zielgruppe, in einer Vereinheitlichung der Förderwege und der stärkeren Einbeziehung des Wohnungsbestandes.

Die Neuregelung der Rechtsgrundlagen soll zugleich mit einer Novellierung des bestehenden Wohnungsbaurechts des Bundes, soweit es noch in bestehenden Förderverhältnissen Anwendung finden soll (vgl. dazu unter IV 12.), verbunden werden. Dabei kann in Teilen eine Angleichung an das neue Wohnraumförderungsgesetz vorgenommen werden. Dies gilt namentlich für die Neuregelung der Einkommensgrenzen, die Anpassung des Haushaltsbegriffs und die Einführung der sog. mittelbaren Belegung in den Sozialwohnungsbestand. An Stelle von Einzelnovellierungen wird daher durch das Wohnungsbaureformgesetz zugleich eine Gesamtnovellierung des Wohnungsbaurechts vorgenommen.

2. Rechtsbereinigung

Die Neuordnung der Rechtsgrundlagen gibt Gelegenheit zu einer durchgreifenden Rechtsbereinigung und -vereinfachung.

Für die neue Förderung sollen nach Inkrafttreten des Gesetzes ausschließlich das Recht des Wohnraumförderungsgesetzes und die zu seiner Umsetzung von den Ländern erlassenen Vorschriften gelten. Auf die Regelung von Förderverfahren und die Aufteilung in mehrere Förderwege wird verzichtet. Damit entfallen vor allem die Unterscheidung zwischen der herkömmlichen Förderung mit sog. öffentlichen Mitteln und die daran anknüpfenden starren Rechtsfolgen im Wohnungsbindungsgesetz, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung (Kostenmiete, Belegungsbindung, Einkommensgrenzen usw.) sowie die 1989 als vereinbarte Förderung eingeführte Möglichkeit, von diesen Rechtsfolgen Abweichendes zu bestimmen. Hiermit werden für zukünftige Fördermaßnahmen eine erhebliche Vereinfachung gegenüber den nach geltendem Förderrecht möglichen Varianten erreicht und Anwendungsprobleme in der Praxis vermieden.

Auf ein besonderes Mietrecht, insbesondere Mietpreisrecht, wird für die Zukunft verzichtet. Mit der Aufgabe der Kostenmiete sind auch die zahlreichen berechnungsrechtlichen Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zukünftig nicht mehr erforderlich. Für die Beziehung zum Mieter gilt künftig in verfahrensrechtlicher und materieller Hinsicht das allgemeine Wohnraummietrecht, das derzeit Gegenstand einer grundlegenden Reform ist (Mietrechtsreformgesetz, BT-Drs. 14/4553). Ergänzende Vorschriften sind jedoch vorgesehen, soweit sie zur Sicherung der Bestimmungen der Förderzusage über Belegungs- und Mietbindungen erforderlich sind.

3. Regelungsbedarf

Die mit dem Gesetzentwurf vorgelegten bundesrechtlichen Regelungen sind zum einen erforderlich, um dem dargestellten Reformbedarf Rechnung zu tragen, und zum anderen, um die Förderung auf neue und bundesrechtlich notwendige Grundlagen zu stellen. Entscheidend ist dabei die Schaffung von Rechtsgrundlagen entsprechend der Neuausrichtung in Richtung auf die soziale Wohnraumförderung. Die verfolgten Ziele lassen

sich nicht durch die Änderung einzelner Vorschriften oder durch eine geänderte Praxis auf der Grundlage des bisherigen Rechts erreichen. Eine Gesamtnovellierung ist notwendig, damit die beschriebenen strukturellen Mängel künftig vermieden werden und die Neukonzeption wirksam umgesetzt wird. Dies gilt namentlich für Fragen der Zielgruppen, der Mietengestaltung und für die Nutzung des Bestandes, aber auch für die Abstimmung mit anderen Maßnahmen und die Verfolgung wichtiger weiterer Anliegen, wie sie beispielsweise die Förderung ressourcenschonender und barrierefreier Bauweisen darstellen. Die vorgelegte Gesamtregelung ist zudem auch notwendig, um eine gründliche Rechtsvereinfachung und –bereinigung zu erreichen.

Über den Reformbedarf und über wesentliche Ziele der Reform besteht weitgehende Übereinstimmung:

- Der Bundestag hatte sich bereits im Rahmen des Wohnungsbauförderungsgesetzes 1994, das von einer breiten Mehrheit getragen wurde, für eine grundlegende Überarbeitung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ausgesprochen (vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des federführenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, BT-Drs. 12/7399).
- Die Reformbedürftigkeit des sozialen Wohnungsbaus wird auch von der Expertenkommission zur Überprüfung der wohnungspolitischen Instrumente, die in der 12. Legislaturperiode eingesetzt worden war, bestätigt (vgl. den im Oktober 1994 vorgelegten Bericht, BT-Drs. 13/159).
- Der Gesetzentwurf zur Reform des Wohnungsbaurechts, den die frühere Bundesregierung im Juli 1997 vorgelegt hatte, stieß vor allem angesichts der ausstehenden Wohngeldnovelle auf Ablehnung beim Bundesrat (vgl. BT-Drs. 13/8802) und wurde in der 13. Legislaturperiode nicht abschließend behandelt.
- In der 14. Legislaturperiode ist das Vorhaben erneut aufgegriffen worden. Nach Vorlage von Eckwerten zur Reform des Wohnungsbaurechts durch das federführende Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hatte die Bauministerkonferenz eine Bund - Länder - Arbeitsgruppe eingesetzt, die sich mit den Anliegen und Inhalten einer solchen Reform befassen sollte. Der Bericht der Arbeitsgruppe vom 27. März 2000 enthält einvernehmlich formulierte Leitlinien für das Reformgesetz. Ziele des Reformvorhabens sind es danach, die Aufgaben und Zwecke der künftigen sozialen Wohnraumförderung deutlich festzulegen, die Effizienz und Zielgenauigkeit der zukünftig eingesetzten Fördermittel zu gewährleisten sowie die Vor-

aussetzungen für eine flexible Förderpraxis der Länder zu schaffen, um den unterschiedlichen Anforderungen der jeweiligen Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen. Die Bauministerkonferenz der Länder hat am 26. Mai 2000 die Bundesregierung gebeten, alsbald auf der Grundlage des Arbeitsgruppenberichts den Gesetzentwurf für die Reform des Wohnungsbaurechts vorzulegen.

- Die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/DIE GRÜNEN sowie die CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag haben in Entschließungsanträgen die Notwendigkeit und Dringlichkeit der Reform des Wohnungsbaus zum Ausdruck gebracht (BT-Drs. 14/3664 und 14/3668). Die Entschließungsanträge der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/DIE GRÜNEN liegen auf Grund der Beschlussempfehlung des Bundestagsausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BT-Drs. 14/4668) dem Bundestag zur Beschlussfassung vor.

IV. Ziele der Reform

Die nachfolgend dargestellten Reformziele greifen die Leitlinien der Bund - Länder - Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungsbaurechts auf.

Die soziale Wohnraumförderung soll an die Stelle der bisherigen sozialen Wohnbauförderung treten. Für sie sollen dauerhaft tragfähige Rechtsgrundlagen geschaffen werden, damit Bund, Länder und Kommunen in der Lage sind, durch die soziale Wohnraumförderung diejenigen zu unterstützen, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt angemessen versorgen können.

1. Neubestimmung der Zielgruppe

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Zahl belegungs- und mietgebundener Wohnungen und der begrenzten finanziellen Spielräume der öffentlichen Hand sollen Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung künftig zielgerichtet auf Haushaltsgruppen gelenkt werden, die aus unterschiedlichen Gründen auf Unterstützung öffentlicher Stellen bei ihrer angemessenen Wohnraumversorgung angewiesen sind.

Dies sind zum einen Haushalte mit geringem Einkommen, die sich aus eigener Kraft die am Markt angebotenen, ihren Wohnbedürfnissen entsprechenden Wohnungen finanziell nicht leisten können. Zum anderen sind dies Haushalte, die auf Grund der Zugehörigkeit zu bestimmten sozialen Gruppen oder wegen persönlicher sozialer Merkmale auf Vorbehalte bei den Vermietern stoßen. Eine im Auftrag des ehemaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erstellte Studie ("Auf Sozialwohnungen angewiesen", Schriftenreihe Forschung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 485, 1991) hat herausgearbeitet, dass Angehörige bestimmter Gruppen häufig sogar trotz eigener ausreichender Kaufkraft am Wohnungsmarkt keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung finden. Beispielhaft werden in der Studie etwa Familien mit Kindern, Alleinerziehende und andere Haushalte mit Kindern genannt.

Das geltende Recht definiert als Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus die "breiten Schichten der Bevölkerung". Diese Zielgruppe kann angesichts einer heute im Großen und Ganzen guten Wohnungsversorgung eben dieser breiten Schichten durch einen funktionierenden Wohnungsmarkt (90 Prozent aller Mieterhaushalte wohnen nicht in Sozialmietwohnungen) nicht mehr das Leitbild der Förderung des sozialen Wohnungsbaus sein. Auch die Koalitionsvereinbarung für die 14. Legislaturperiode setzt in erster Linie auf Eigeninitiative und legt als Leitbild die Verbesserung der Zielgenauigkeit der sozialen Sicherungssysteme fest. Die künftige soziale Wohnraumförderung muss sich - wie andere soziale Unterstützungsleistungen auch - auf diejenigen konzentrieren, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können und staatlicher Unterstützung bedürfen.

Zur Bestimmung des Kreises derjenigen, zu deren Gunsten die künftige Förderung erfolgen soll, muss die Zielgruppe durch Einkommensgrenzen konkretisiert werden. Hierzu sollen bundesrechtlich Basisgrenzen festgelegt werden, von denen die Länder nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen zur Berücksichtigung bestimmter Haushalte mit Zugangsproblemen, zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder im Rahmen der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums abweichen können. Dies entspricht der heute überwiegenden Praxis der sog. vereinbarten Förderung und ermöglicht einen zielgerichteten Einsatz von Fördermitteln.

Die für die Bestimmung und Praktikabilität der Einkommensgrenzen wichtigen Vorschriften der Einkommensermittlung sollen im Wesentlichen aus dem geltenden Recht übernommen werden. Dabei erfolgt eine weitgehende Harmonisierung mit dem Wohngeldrecht.

2. Flexibilisierung der Förderung

Zusätzliche Entscheidungsspielräume werden nicht nur hinsichtlich der Zugangsberechtigung für Sozialmietwohnungen, sondern auch durch die rechtliche Neugestaltung des Förderinstrumentariums eröffnet. Eine Bindung der Bundesmittel an eine bestimmte Art und Intensität der Förderung wird nicht mehr vorgegeben. Ein auf der vereinbarten Förderung nach § 88d II. WoBauG aufbauendes Förderkonzept, das sich nicht an starren gesetzlichen Vorgaben orientiert und die bestehenden Möglichkeiten bei der Ausgestaltung der Förderkonditionen nutzt, kann auf die spezifischen Notwendigkeiten örtlicher und regionaler Wohnungsmärkte sowie unterschiedlicher sozialer Gruppen gezielter eingehen. Die Länder erhalten somit den für den Vollzug nötigen Gestaltungsspielraum für die Förderung. Dieser kann - wie bisher - durch Förderprogramme oder -richtlinien, aber auch durch Landesrecht ausgefüllt werden. Dies gilt beispielsweise für die Abweichung von den Einkommensgrenzen sowie für Einzelheiten der Ausgestaltung der Belegungsrechte und der Wohnkostenentlastung in den jeweiligen Förderzusagen.

3. Erhöhung der Effizienz und Zielgenauigkeit

Auf die aus dem bisherigen Recht hergeleitete Unterscheidung mehrerer Förderwege wird verzichtet. Die Förderung erfolgt künftig durch eine Förderzusage, in der die für die Förderbeziehung maßgeblichen Bestimmungen enthalten sind. Das künftige Förderrecht enthält keine bundesrechtlichen Regelungen mehr, die dem bisherigen, an Kostenmietgesichtspunkten orientierten, öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (sog. 1. Förderweg) entsprechen. Allerdings soll auch das neue Förderrecht des Bundes eine Förderung zulassen, die bezüglich Miethöhe und Langfristigkeit der Bindungen der Praxis des 1. Förderwegs entspricht.

Ziel der Förderung von Mietwohnungen ist die Schaffung von Belegungsmöglichkeiten und - soweit erforderlich - die Gewährleistung tragbarer Wohnkostenbelastungen. Hinsichtlich der Wohnkostenentlastung sind alle Faktoren, die Einfluss auf die Belastungen haben, von Bedeutung. Dazu gehören Größe und Einkommen des Mieterhaushalts und dessen Ansprüche nach dem Wohngeldgesetz sowie das örtliche Mietenniveau, jeweils einschließlich seiner Entwicklung während der Dauer der Förderung. Hierdurch werden nicht nur Wohnwertunterschiede besser berücksichtigt, sondern es wird auch erreicht, dass sich eine Fehlförderung, die sich im Verlauf des Förderverhältnisses ggf. ergeben kann, von vornherein in Grenzen hält. Die Orientierung am Marktmietenniveau bedeutet zugleich auch, dass damit eine Gestaltung der Sozialmieten nach Gesichtspunkten, die die Marktbedingungen nicht berücksichtigen, wie z. B. alleinige Maßgeblichkeit der Kosten von Baumaßnahmen, ausgeschlossen ist.

Vor einem Einsatz von Fördermitteln zur Entlastung von Wohnkosten sollte jedoch stets das Potential ausgeschöpft werden, das sich aus der Anwendung der Grundsätze über kostensparende Bauweisen ergibt (vgl. hierzu auch unten zu 9.). Auch sollten die Möglichkeiten des Wohnungsbestands (vgl. hierzu unten zu 4.) in die Prüfung von Alternativen einbezogen werden.

In diesem Zusammenhang ist weiter von Bedeutung, dass Fördermaßnahmen für Wohnkostenentlastungen nicht zu Fehlförderungen führen. Wohnkostenentlastungen, die nach Förderzweck, Zielgruppe sowie Förderintensität unangemessen sind, sollten soweit wie möglich ausgeschlossen sein. Dabei ist nicht nur die Einhaltung der zulässigen Einkommensgrenzen bei Bezug der Wohnung entscheidend, sondern auch, wie im Zeitablauf Veränderungen der für die Wohnkostenentlastung anderen maßgeblichen Umstände (Haushaltsgröße, Entwicklung der Mieten usw.) berücksichtigt werden. Hier kommt es auf die Nutzung der Möglichkeiten an, bereits bei der Förderung durch Bestimmungen oder Vorbehalte der Förderzusage entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung von Fehlförderungen zu treffen. Die Vermeidung der Fehlförderung bereits durch die Gestaltung der Förderung steht somit im Vordergrund. Soweit aber solche Vorkehrungen nicht greifen, kommt in Betracht, zum Ausgleich von nicht gerechtfertigten Fördervorteilen eine Ausgleichszahlung zu erheben. Das Gesetz soll hierfür entsprechende Grundsätze sowie die erforderlichen bundesrechtlichen Regelungen für die

dem Landesgesetzgeber vorbehaltene Entscheidung enthalten, im Falle von Fehlförderungen den Inhaber von Sozialmietwohnungen zu Ausgleichszahlungen zu verpflichten.

Die Vermeidung von Fehlförderungen ist auch im Bereich der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums wichtig.

4. Weiterentwicklung zu einer sozialen Wohnraumförderung

Die Fördergegenstände des sozialen Wohnungsbaus müssen neu bestimmt werden. Das geltende Recht ist vorrangig auf die Förderung des Wohnungsneubaus ausgerichtet. Diese Orientierung ist aber wegen des heute großen Bestands an Wohnungen, der zur Unterbringung von Haushalten genutzt werden kann, zu eng. Nach dem Krieg wurden auf dem Gebiet der alten Länder rund 23 Mio. Wohnungen gebaut. Im Unterschied zur Zeit der Entstehung des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist daher heute ein großer Bestand an geförderten und frei finanzierten (darunter auch nicht mehr geförderten) Miet- und Eigentümerwohnungen vorhanden (Ende 1998 etwa 37 Mio. Wohnungen, davon etwa 30 Mio. Wohnungen in den alten und etwa 7 Mio. Wohnungen in den neuen Ländern). Darunter befindet sich auch preiswerter Wohnraum, der für die Wohnraumversorgung der Zielgruppe in Betracht kommen kann.

Bestandswohnungen sind in der Regel auch preisgünstiger als - meist mit höheren Standards und zu höheren Kosten gebaute - Neubauwohnungen und damit gerade für Haushalte mit geringer Mietzahlungsfähigkeit geeignet. Es ist daher notwendig, den vorhandenen Bestand an Wohnungen für die Wohnraumversorgung solcher Haushalte nutzbar zu machen, die auf Grund geringen Einkommens oder persönlicher sozialer Gesichtspunkte auf Akzeptanzprobleme am Wohnungsmarkt stoßen. Auf das in den Beständen durch geeignete Maßnahmen erschließbare Wohnungspotential für die Versorgung namentlich von Familien mit Kindern hat aktuell die bereits erwähnte im Auftrag der Schader-Stiftung durchgeführte Untersuchung des InWIS - Instituts an der Ruhr-Universität Bochum hingewiesen („Neue Wohnungen auch im Alter“, Darmstadt 1997).

Daher ist es erforderlich, im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung die Förderung von Maßnahmen im Bestand und von Neubauwohnungen neu zu gewichten. Maßnahmen im Wohnungsbestand soll künftig ein größerer Stellenwert zukommen. Die Erweiterung der Förderung auf die Unterstützung von Maßnahmen im Wohnungsbestand, vor allem auf den Erwerb von Belegungsrechten, trägt den seit längerer Zeit geäußerten Forderungen großer Teile der Fachwelt Rechnung.

Für die Länder bietet die grundlegende Ausweitung der Förderung auf die Modernisierung und den Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand eine wichtige Strategie für die Lösung von Zugangsproblemen am Wohnungsmarkt. Darüber hinaus soll im Rahmen der Eigenheimförderung auch der Erwerb von Wohnungen aus dem vorhandenen Wohnungsbestand gefördert werden können.

Soweit die Begründung von Belegungsrechten im Zusammenhang mit der Förderung von Modernisierungen erfolgt, soll sie in den neuen Ländern für einen Übergangszeitraum noch durch die Einbeziehung von Instandsetzungsmaßnahmen ergänzt werden.

Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, auch im Sozialmietwohnungsbestand Belegungs- und Mietbindungen auf nicht geförderte Wohnungen übertragen zu können.

Ein weiteres Instrument zur Nutzung des Wohnungsbestandes ist der Kooperationsvertrag, der im neuen Gesetz verankert werden soll (vgl. hierzu unten zu 10.).

Sichtbaren Niederschlag findet die stärkere Einbeziehung des Bestandes auch durch den Begriff "soziale Wohnraumförderung", der den zu engen Begriff des "sozialen Wohnungsbaus" ersetzen soll.

Die Nutzung des Wohnungsbestandes schließt zusätzlich zu den genannten Fördermaßnahmen zum Zwecke des Erwerbs von Belegungsrechten auch Maßnahmen ein, die zu einer besseren Verteilung vorhandenen Wohnraums führen. Ziel ist insoweit, dass Haushalte, die im Zeitablauf kleiner geworden sind, große Wohnungen zu Gunsten von kinderreichen Familien freimachen. Hierzu zählen sowohl Maßnahmen des Umzugsmanagements, wie die Organisation des Wohnungstausches umzugswil-

liger Mieter, als auch die Vermeidung von Unterbelegung durch entsprechende Ausgestaltung der Förderung.

5. Genossenschaften

Traditionell spielt für die Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus das genossenschaftliche Wohnen eine große Rolle. Genossenschaften sind überdurchschnittlich engagiert, wenn es darum geht, die Wohnraumversorgung von Haushalten sicherzustellen, die nur über ein geringes Einkommen verfügen. Diesen Stellenwert werden sie künftig behalten. Gleichzeitig sind Genossenschaften als institutionalisierte Form der Selbsthilfe in besonderer Weise geeignet, das Engagement von Wohnungssuchenden zu mobilisieren und ihre Versorgung mit Wohnraum mit genossenschaftlicher Unterstützung selbst in die Hände zu nehmen, sei es in Form von Eigentumsmaßnahmen oder beim Bau oder Erwerb von Wohnungen, die den Mitgliedern zur Nutzung überlassen werden.

Wohnungsgenossenschaften sind daher auf Grund ihrer Ausrichtung in besonderer Weise geeignet, zur Erreichung des Zwecks der sozialen Wohnraumförderung beizutragen. Dies kann im Rahmen der Förderung und bei der Belegung der Wohnungen berücksichtigt werden. Als Beispiel seien hier die sog. verbundene Förderung, die sog. mittelbare Belegung und der Abschluss von Kooperationsverträgen genannt.

Darüber hinaus bietet die Organisationsform als Genossenschaft weitere Möglichkeiten, Zwecken der dauerhaften und preiswerten Wohnraumversorgung Rechnung zu tragen. Dies ist etwa im Rahmen von genossenschaftlichen Zusammenschlüssen der Fall, die - ausgehend vom Gedanken der Selbsthilfe - durch Arbeitsleistungen oder durch finanzielles Engagement der Mitglieder, das über die Einzahlung der Pflichtanteile hinausgeht, Beiträge zur Wohnraumversorgung erbringen. Hierfür soll das neue Recht einen Anreiz schaffen, indem es die Möglichkeit bevorzugter Förderung für Selbsthilfemaßnahmen eröffnet und hierbei ausdrücklich Leistungen der Genossenschaftsmitglieder einbezieht.

Die Neuausrichtung des Wohnraumfördergesetzes soll daher im Zusammenwirken seiner Regelungen auch den Wohnungsgenossenschaften zu Gute kommen.

6. Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, „Soziale Stadt“

Die Wohnungs- und Siedlungsstruktur der Bundesrepublik Deutschland wies bisher - insgesamt betrachtet - ein hohes Maß an Ausgewogenheit verschiedener Bevölkerungsgruppen auf, auch in ihrer Verteilung in den Wohnquartieren. Soziale Brennpunkte mit ihren Begleiterscheinungen sozialer Segregation und Stigmatisierung sind heute zwar in einigen Großsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre am Rande von Großstädten zu beobachten, prägten aber nicht das Bild des sozialen Wohnungsbaus insgesamt (vgl. Großsiedlungsbericht 1994 BT-Drs. 12/8406). Dazu hat nicht nur die bisherige Zielrichtung der Förderung für "breite Schichten" (§ 1 Abs. 1 II. Wo-BauG), sondern insbesondere auch die Förder- und Belegungspraxis der Länder und Gemeinden beigetragen.

Die Knappheit der öffentlichen Haushaltsmittel und die gebotene höhere Effizienz und Zielgenauigkeit des Fördermitteleinsatzes gebieten aber in Zukunft noch stärker als bisher, in bewusster Abkehr von der bisherigen Orientierung an den „breiten Schichten der Bevölkerung“ die Mittel auf Haushalte zu lenken, die einer staatlichen Unterstützung bedürfen. Dies macht es künftig notwendig, bei der sozialen Wohnraumförderung in besonderer Weise auf sozial stabile Bewohnerstrukturen zu achten.

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

Die Umsetzung dieser Grundsätze erfolgt z.B. dadurch, dass innerhalb eines Siedlungsgebiets im Verhältnis zu den nicht geförderten Mietwohnungen und den Wohnei-

gentumsmaßnahmen die Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung zweckentsprechend verteilt werden. Dies kann sowohl durch eine räumliche Zuordnung der unterschiedlich geförderten und nicht geförderten Wohngebäude zueinander als auch innerhalb eines Gebäudes erfolgen. Denkbar sind auch die Begründung von allgemeinen Belegungsrechten, Benennungsrechten und Besetzungsrechten in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander sowie die Begründung unterschiedlich befristeter Belegungsrechte und unterschiedlich hoher Sozialmieten infolge unterschiedlicher Wohnungsstandards. Von besonderer Bedeutung ist hier auch eine ausgewogene Verteilung von Angehörigen unterschiedlicher Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung bei der Wohnungsbelegung.

Ausgewogene Bewohnerstrukturen können auch dadurch erreicht werden, dass nicht nur an dem geförderten, sondern auch an anderem Wohnraum Belegungsrechte begründet werden (sog. verbundene oder mittelbare Belegung).

Schließlich bedarf es auch einer flexiblen Belegungspraxis bei dem geförderten und bei dem auf sonstige Weise belegungsgebundenen Wohnraum. Erforderlich ist daher, dass von der Belegungsbindung an einer geförderten Wohnung auch freigestellt werden kann, wenn die Freistellung nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen geboten ist oder der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient. Denselben Zielen dient die Möglichkeit der Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen von Förderwohnungen auf andere Wohnungen, mit der im vorhandenen Wohnungsbestand die Voraussetzungen für einen Austausch von Belegungsbindungen geschaffen werden.

Die Konzentration der Förderung auf die Zielgruppen, die der staatlichen Hilfe bedürfen, muss durch die Beachtung der dargelegten Grundsätze und Möglichkeiten flankiert werden, um die Entstehung sozial instabiler Bewohnerstrukturen und die damit verbundenen Probleme zu verhindern.

Eine wichtige ergänzende Funktion hat in diesem Zusammenhang auch der sog. Kooperationsvertrag, der in das Gesetz aufgenommen werden soll (vgl. hierzu unten zu 10.).

Durch das neue Gesetz soll somit ein weites Spektrum von Instrumenten bereitgestellt werden, mit denen situationsgemäß auch den Anliegen der „Sozialen Stadt“ Rechnung getragen werden soll. Diese Maßnahmen sollen verhindern, dass nachteilige Konzentrationen von bestimmten Haushalten entstehen; sie sollen ermöglichen, dass solche Strukturen aufgelöst werden, ohne dass der Zweck der sozialen Wohnraumförderung - die Unterstützung bestimmter Haushalte bei ihrer Wohnraumversorgung - aufgegeben werden müsste. Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung lassen sich daher auch in die Maßnahmenbündel einbeziehen, die unter dem übergreifenden Ansatz der „Sozialen Stadt“ ergriffen werden.

7. Künftige Rolle der Wohneigentumsförderung

Der Bildung von Wohneigentum soll auch künftig im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ein besonderer Stellenwert zukommen. Nach wie vor ist das „Wohnen in den eigenen vier Wänden“ insbesondere für Familien und andere Haushalte mit Kindern die häufig am besten geeignete Wohnform. Dabei bestehen in Zielrichtung und Ausgestaltung bedeutsame Unterschiede zur Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz. Die steuerliche Förderung durch diese Zulage unterstützt mehr als zuvor die sog. Schwellenhaushalte, d.h. Haushalte mit Einkommen im Bereich oder knapp unterhalb des Durchschnitts, die zur Überschreitung der Schwelle zur Eigentumsbildung keiner hohen Förderanreize bedürfen. Kinderreiche Haushalte, Haushalte mit deutlich unter dem Durchschnitt liegenden Einkommen oder Haushalte in Gemeinden mit besonders hohem Bau- und/oder Grundstückskostenniveau können aber die Gesamtkosten einer Maßnahme häufig selbst unter Berücksichtigung der Eigenheimzulage nicht tragen. Dies kann z.B. in Ballungsgebieten oder Großstädten der Fall sein oder wenn nach Auslaufen der Eigenheimzulage deren Entlastungswirkung entfällt.

Insgesamt kann die soziale Wohnraumförderung stärker individualisiert und - auf die besonderen regionalen und lokalen Gegebenheiten abgestimmt - eingesetzt werden. Dadurch kann sie eine wirksame Ergänzungsfunktion zum Eigenheimzulagengesetz wahrnehmen. Durch dieses Zusammenwirken von Eigenheimzulage und sozialer Wohnraumförderung lässt sich das Ziel, die Wohneigentumsquote zu erhöhen, wirkungsvoll erreichen.

Zielgruppe im Rahmen der Eigenheimförderung sollen vor allem Familien und andere Haushalte mit Kindern oder Haushalte mit schwerbehinderten Menschen sein, die auf Unterstützung angewiesen sind, weil durch die Eigenheimzulage allein die Tragbarkeit der Belastung nicht oder nicht auf Dauer sichergestellt werden und deren Wohnbedarf am besten mit Eigentumsmaßnahmen Rechnung getragen werden kann. Für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums gelten ebenfalls die vorgesehenen bundesrechtlichen Einkommensgrenzen, von denen die Länder allerdings abweichen können.

8. Stärkung der Rolle der Kommunen

Städte und Gemeinden sind besonders geeignet, Verantwortung für die örtliche Wohnungspolitik zu übernehmen. Sie sind mit den Problemen unmittelbar konfrontiert und im Detail vertraut und können deshalb besonders effizient zu ihrer Lösung beitragen. Dies kann durch finanzielle Beteiligung der Gemeinden an dem mit Landesmitteln geförderten Wohnungsbau, durch den Einsatz kommunaler Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus sowie durch die Nutzung vorhandener Wohnungsbestände der Gemeinde oder gemeindeeigener Wohnungsunternehmen zur Unterbringung bedürftiger Haushalte und schließlich durch eigene Maßnahmen der Wohnkostenentlastung erfolgen. Dabei hat die Entwicklung eigener Ziele für die Zwecke, die der sozialen Wohnraumförderung entsprechen, in Abstimmung mit anderen kommunalen Maßnahmen - namentlich der Stadtentwicklung - besondere Bedeutung. Vor diesem Hintergrund fordern die Kommunen einen stärkeren Einfluss auf die Wohnungsbauförderung.

Dem bereits heute hohen Engagement der kommunalen Ebene bei der Wohnraumversorgung soll daher im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Rechnung getragen werden. Dazu gehören insbesondere die Berücksichtigung kommunaler Belange wie auch die Möglichkeit, kommunale Wohnraumversorgungskonzepte dem Einsatz der Fördermittel zu Grunde zu legen, sowie die Möglichkeit der Gemeinden, das Wohnraumförderungsgesetz für eine eigene Förderung anzuwenden. Von Bedeutung ist weiter die Möglichkeit des Abschlusses von Kooperationsverträgen mit Wohnungsunternehmen und anderen Verfügungsberechtigten.

9. Stärkung des kosten- und flächensparenden Bauens

Im internationalen Vergleich sind die Bau- und Bodenkosten in Deutschland hoch. Hohe Baukosten behindern den Strukturwandel und die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Bauwirtschaft und erschweren eine bessere Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten, auch bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Wichtig sind deshalb konsequente Maßnahmen zur Senkung der Baukosten. Eine Vorstellung über mögliche Kostensenkungspotentiale vermittelt der Bericht der Kommission zur Kostensenkung und Verringerung von Vorschriften im Wohnungsbau von 1994. Diese Kommission kam seinerzeit auf Größenordnungen, die in den verschiedenen Bereichen bis zu 50 % gehen können.

In diesem Zusammenhang ist die Erkenntnis besonders wichtig, dass der häufig vorgebrachte Einwand, die Deutschen seien nicht bereit, auf hohe Ausstattungsstandards zu verzichten, im Widerspruch zu empirischen Ergebnissen steht. Auch wenn am Markt gegenwärtig positive Entwicklungen in Richtung Baukostensenkung stattfinden, sollte die künftige soziale Wohnraumförderung beim kosten- und flächensparenden Bauen eine Vorreiterrolle übernehmen und dem nicht geförderten Sektor sowohl im Einfamilienhaus- als auch Geschosswohnungsbau demonstrieren, dass und wie kostengünstiges Bauen möglich ist. Abgesehen von der Signalfunktion für den nicht geförderten Sektor dient kostensparendes Bauen dem sparsamen Umgang mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten und erhöht die Fördereffizienz, da bei gegebenem Fördervolumen eine größere Anzahl von Haushalten gefördert werden kann. Geeignete Instrumente für eine Senkung der Kosten in der sozialen Wohnraumförderung sind Kostenobergrenzen, von den Baukosten unabhängige Förderpauschalen, Kostenkontrollen und Rationalisierungsberatungen sowie die verstärkte Vergabe von Fördermitteln im Wettbewerb.

10. Kooperationsverträge

Das kooperative Zusammenwirken mit Wohnungsunternehmen und anderen Verfügungsberechtigten über Wohnraum hat hohe Bedeutung auch bei der Verfolgung von Anliegen der sozialen Wohnraumversorgung. Insbesondere ist es in diesem Rahmen

möglich, Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte bereitzustellen. Vor allem in der Praxis der Kommunen haben sich Abschlüsse von Kooperationsverträgen mit den Wohnungsunternehmen und anderen Verfügungsberechtigten über Wohnraum bewährt. Auf diese Weise können Belegungsrechte an nicht oder nicht mehr durch Förderung gebundenem Wohnraum zu Gunsten der Kommunen begründet werden. Zugleich sind auf der Grundlage solcher Verträge flankierende wohnungswirtschaftliche, bauliche und soziale Maßnahmen möglich, z. B. zur Verbesserung des Wohnumfeldes, der Behebung sozialer Missstände und der Quartiersverwaltung. Der Bericht des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, Bochum, vom Mai 1999 sowie der Werkstattbericht der Schader-Stiftung vom März 2000 über „Wohnraumbeschaffung durch Kooperation“ machen deutlich, in welcher vielfältiger Weise durch kooperatives Zusammenwirken auch auf der Grundlage von Verträgen ein wesentlicher Beitrag zur Versorgung von Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf geleistet werden kann.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, den Kooperationsvertrag in der Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrags in dem künftigen Gesetz herauszustellen. Damit wird deutlich gemacht, dass solche außerhalb der Förderung stehenden Verträge eine große praktische Bedeutung im Rahmen der Wohnraumversorgung haben und dementsprechend genutzt werden können. Dies entspricht den Zielen des neuen Fördergesetzes, das den vorhandenen Wohnungsbestand stärker für die Wohnraumversorgung einsetzen will. Mit der Aufnahme des Kooperationsvertrages in das Gesetz ist es zugleich möglich, wesentliche Merkmale dieses Vertrages zu formulieren und die rechtlichen Grenzen aufzuzeigen. Neben dem im Gesetz geregelten Kooperationsvertrag bleiben andere Verträge zulässig.

11. Rechtsvereinfachung

Die Anzahl der für die Förderung maßgeblichen Vorschriften kann erheblich reduziert werden. Das Wohnraumförderungsgesetz soll insbesondere das bisherige Zweite Wohnungsbaugesetz, das Wohnungsbaugesetz für das Saarland, das Wohnungsbindungsgesetz und das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Woh-

nungswesen sowie die dazugehörigen Rechtsverordnungen, die für den sozialen Wohnungsbau erlassen worden sind, für zukünftige Förderfälle ersetzen.

Für neue Fördermaßnahmen wird es keine Vorschriften über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit oder der Miethöhe geben. Gleichzeitig soll die Gelegenheit genutzt werden, auf inzwischen in der Praxis überholte oder missverständlich gewordene Begriffe zu verzichten. Hierzu zählen unter anderem die Begriffe Kleinsiedlung, Kaufeigenheim und Kaufeigentumswohnung, zumal hieran auch keine unmittelbaren Rechtsfolgen mehr geknüpft werden sollen; den damit ursprünglich verfolgten Anliegen soll auf andere Weise Rechnung getragen werden.

Besondere Bedeutung hat hierbei auch der Wegfall des bisherigen Begriffs "öffentliche Mittel", der in der Vergangenheit - insbesondere nach Einführung weiterer Förderwege mit „Mitteln aus öffentlichen Haushalten“ - häufig zu Missdeutungen Anlass gegeben hat.

12. Überleitungsrecht

Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts sieht vor, dass das in Artikel 1 dieses Gesetzes enthaltene Wohnraumförderungsgesetz für alle künftigen Maßnahmen ab dem 1. Januar 2002 gilt. Lediglich für Ausgabereste, die im Haushaltsjahr 2001 auf Grund des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bereitgestellt worden sind, soll im Jahr 2002 noch die Möglichkeit zu einem Einsatz nach altem Recht bestehen. Eine Aufhebung der bisherigen Fördervorschriften kann insoweit unmittelbar erfolgen. Dies gilt für die Regelungsbereiche des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland, bei denen es sich im Wesentlichen um reines Förderrecht handelt. Rechtsakte, die auf der Grundlage des bisherigen Rechts ergangen sind, bleiben aber selbstverständlich wirksam.

Für die bestehenden, nach bisher geltendem Recht geförderten Wohnungen kommt eine Aufhebung aller Vorschriften derzeit nicht in Betracht, da für die Einhaltung und Abwicklung der Förderbeziehungen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes entstanden sind und weiter bestehen, altes Recht weiterhin Geltung behalten muss. Dies gilt vor

allem für die maßgeblichen Bestimmungen über die Mieten dieser Wohnungen, für die Durchführung und Abwicklung der Förderbeziehungen sowie für die Einhaltung der auf Grund der Förderbeziehungen entstandenen Rechte und Pflichten. Soweit dies möglich ist, soll dabei eine Anpassung an das künftige Recht vorgesehen werden. Dies gilt z. B. im Hinblick auf die Anwendung der neuen Vorschriften über die Einkommensgrenzen und Einkommensermittlung, die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen, die Freistellung von Belegungsbindungen, die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen sowie über den Kooperationsvertrag. Die Vorschriften des geltenden Rechts über das sog. Kostenmietrecht bleiben für den 1. und 2. Förderweg erhalten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die im vorhandenen Sozialmietwohnungsbestand enthaltenen Mietvorteile beibehalten werden.

V. Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes

Die Zuständigkeit des Bundes für die Gesetzgebung in den Regelungsbereichen dieses Gesetzes folgt insbesondere aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 und 18 sowie aus Art. 104a Abs. 4 GG. Das Regelungsbedürfnis im Sinne des Art. 72 Abs. 2 GG liegt vor, da die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie die Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit im Bundesgebiet eine bundeseinheitliche Regelung erfordern. Es ist notwendig, die Ziele, Zwecke, Zielgruppe und Begriffe (einschließlich der Einkommensermittlungsvorschriften) der sozialen Wohnraumförderung als wohnungspolitisches Instrument bundeseinheitlich zu bestimmen und die für den Vollzug der Förderung erforderlichen Rechtsgrundlagen auch im Hinblick auf bestimmte im Bundesrecht geregelte Rechtsbereiche, wie z. B. das Mietrecht, die zivilrechtlichen Dispositionsbefugnisse der Eigentümer von Wohnzwecken dienenden Grundstücken und den Datenschutz, und in Abgrenzung dazu zu schaffen.

Auch hinsichtlich der Fördergegenstände, Fördermittel und der in Betracht kommenden Fördermaßnahmen einschließlich der hierzu erforderlichen Begriffsbestimmungen sind auch im Hinblick auf die Finanzhilfen des Bundes einheitliche Regelungen erforderlich.

Erforderlich sind weiter Vorschriften, die die mit dem Einsatz der Mittel aus öffentlichen Haushalten bezweckten Bindungen sichern. Die damit verbundenen Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse können nur durch bundeseinheitliches Gesetz erfolgen. Dasselbe gilt für die Rechtsgrundlagen für die Erhebung und -speicherung von Daten über Förderempfänger und Mieter.

Ferner sind bundesrechtliche Regelungen erforderlich, wenn die Länder für Fälle der Fehlförderung die Erhebung von Ausgleichsbeträgen vorsehen.

Das Gesetz soll dabei die bundesgesetzlichen Regelungskompetenzen nur insoweit wahrnehmen, als es für die angestrebten Ziele und für einen praktikablen und rechtssicheren Vollzug erforderlich ist. Es überlässt den Ländern den für den Vollzug erforderlichen Gestaltungsspielraum, insbesondere hinsichtlich der Bestimmung der näheren Voraussetzungen der Förderung und ihrer Durchführung. Das Gesetz drückt die Regelbefugnisse der Länder im Bereich der Landesgesetzgebung und des Verwaltungsvollzugs insbesondere dadurch aus, dass das Gesetz Vorbehalte zu Gunsten der Länder oder für deren Gesetzgebung und Verwaltungsvollzug allgemeine Vorgaben enthält, wie das Land seine Regelungs- und Entscheidungsbefugnisse umsetzen soll.

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

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

VI. Finanzielle Auswirkungen

1. Kosten der öffentlichen Haushalte

Ziel des Wohnraumförderungsgesetzes ist die Steigerung der Effizienz und Zielgenauigkeit der für Zwecke der Wohnraumversorgung eingesetzten Mittel. Dies soll durch flexible Fördermethoden, durch eine Orientierung von Wohnkostenentlastungen am örtlichen Mietniveau und dem Haushaltseinkommen und durch die verbesserte Nutzung des Wohnungsbestands erfolgen. Auch die Berücksichtigung der Anforderungen an kosten- und flächensparendes Bauen (Bindung an Kostenobergrenzen, Nutzung von Wettbewerbsverfahren usw.) sowie die Förderung von Selbsthilfemaßnahmen dienen der Senkung des Förderaufwands. Hierzu wird auch beitragen, dass die Straffung und Vereinfachung der Vorschriften - möglicherweise nach einer Umstellungsphase - zur Senkung des Verwaltungsaufwands führen wird. Weder der Bund noch die Länder und Gemeinden bzw. Gemeindeverbände werden finanziell mehr als bisher belastet.

2. Verwaltungs- und Vollzugsaufwand

Der Wegfall des Kostenmietrechts und die Anwendbarkeit der Vorschriften des (neuen) allgemeinen Wohnraummietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird zu einer Entlastung der Verwaltungsbehörden führen.

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

Die dem Landesgesetzgeber überlassene Entscheidung über die Verpflichtung von Mietern, ungerechtfertigte Fördervorteile durch eine Ausgleichszahlung zu erstatten, wird vom Verwaltungsverfahren her im Wesentlichen der heutigen Rechtslage nach dem Gesetz über den Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen entspre-

chen. Der damit verbundene Verwaltungsaufwand wird sich nicht über das gegenwärtige Maß hinaus erhöhen.

3. Sonstige Kosten

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

Für den vorhandenen Sozialwohnungsbestand bleibt es im Prinzip beim geltenden Recht. Es sollen lediglich die im Verordnungswege turnusmäßig vorgenommenen Anhebungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen entfallen und stattdessen Kostensteigerungen durch eine Indexierung der Beträge Rechnung getragen werden. Dies wird dazu führen, dass die Pauschalen gleichmäßiger und nicht mehr in großen Sprüngen steigen. Für Mieter und Vermieter bietet dies den Vorteil größerer Berechenbarkeit und Verlässlichkeit.

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

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind infolge der vorgegebenen Bevorzugung ökologischer Bauweisen, der Stärkung des flächensparenden Bauens und des Vorrangs von Bestandsmaßnahmen positiv. Mit der Vorgabe, dass die funktional sinnvolle Zuordnung der Wohnbereiche zu den Arbeitsplätzen zu berücksichtigen ist, soll zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens beigetragen werden. Frauen werden nicht benachteiligt. Rechtsnormen der Europäischen Union sind nicht tangiert. Auswirkungen auf das Preisniveau sind nicht zu erwarten.

B. ZU DEN EINZELNEN VORSCHRIFTEN

Zu Artikel 1 (Wohnraumförderungsgesetz)

Mit dem in Artikel 1 vorgesehenen Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) soll der auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) praktizierte soziale Wohnungsbau im Rahmen einer durchgreifenden Reform auf neue Rechtsgrundlagen gestellt und zu einer sozialen Wohnraumförderung weiterentwickelt werden. Das neue Fördergesetz umfasst folgende Regelungsbereiche:

- die rechtlichen Grundlagen der Förderung im engeren Sinne, bisher geregelt im Zweiten Wohnungsbaugesetz, nunmehr in den §§ 1 bis 24 und 38 bis 47 WoFG,
- die rechtlichen Grundlagen der Sicherung von Belegungsrechten und höchstzulässigen Mieten, bisher geregelt im Wohnungsbindungsgesetz, nunmehr in den §§ 25 bis 33 WoFG sowie
- die rechtlichen Grundlagen des Ausgleichs von Fehlförderungen, bisher geregelt im Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG), nunmehr in den §§ 34 bis 37 WoFG.

Zusätzlich sind - ohne Vorgängerregelung im bisherigen Recht - in den §§ 14 und 15 WoFG Vorschriften über den Kooperationsvertrag als ergänzendes Instrument der Wohnraumversorgung aufgenommen.

Zu Teil 1 (Allgemeines zur Förderung)

Teil 1 legt den Zweck und die Maßnahmen des Gesetzes fest. Er enthält hierzu die Beschreibung und Konkretisierung der Zielgruppe der künftigen sozialen Wohnraumförderung, die Fördergegenstände und Fördermittel, die Voraussetzungen der Förderung sowie die allgemeinen und besonderen Grundsätze, die bei der sozialen Wohnraumförderung zu berücksichtigen sind. Ergänzt werden die Vorschriften um allgemeine Rahmenbedingungen der Förderung, insbesondere zum Bauland, sowie um Vorschriften über den Kooperationsvertrag als Instrument der Wohnraumversorgung.

Zu Abschnitt 1 (Zweck und Maßnahmen der Förderung, §§ 1 bis 4)

Abschnitt 1 enthält die wesentlichen Elemente der künftigen Förderung, nämlich die Beschreibung ihres Zweckes und Anwendungsbereichs sowie ihrer Zielgruppe in § 1, ihrer Gegenstände und Mittel in § 2, der Aufgaben und Zuständigkeiten von Bund, Ländern und Gemeinden in § 3 sowie die allgemeinen Rahmenbedingungen, insbesondere der Bereitstellung von Bauland in § 4.

Zu § 1 (Zweck und Anwendungsbereich, Zielgruppe)

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt den Zweck des Gesetzes. Anders als § 1 II. WoBauG, der - allerdings vor dem Hintergrund einer völlig anderen wohnungswirtschaftlichen Situation (s. hierzu auch A II.1) - die Förderung des Wohnungsbaus im Allgemeinen und des sozialen Wohnungsbaus für breite Schichten der Bevölkerung im Besonderen als öffentliche Aufgaben bestimmte, soll sich das neue Wohnraumförderungsgesetz auf die Regelungen konzentrieren, die unter den heutigen Rahmenbedingungen als Rechtsgrundlagen für die Unterstützungsmaßnahmen bei der Wohnraumversorgung erforderlich sind.

Zentraler Zweck ist die Förderung von Maßnahmen, die der Wohnraumversorgung mit Mietwohnraum und selbstgenutztem Wohneigentum dienen. Die in den allgemeinen Fördergrundsätzen des § 6 enthaltenen Ziele und Anliegen müssen hierbei mit bedacht werden. Der Begriff Wohnraum ist bewusst weit gefasst; er schließt Wohnungen, aber auch einzelne Räume, etwa in Wohnheimen, mit ein.

Zu Absatz 2

Absatz 2 soll die Zielgruppe umschreiben, zu Gunsten derer die soziale Wohnraumförderung eingesetzt werden soll. Damit wird anerkannt, dass es auch bei ausgeglichenen Wohnungsmärkten Haushalte gibt, die sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können und die der staatlichen Unterstützung bedürfen. Satz 1 umschreibt die Zielgruppe als Haushalte, die sich am allgemeinen Wohnungsmarkt

nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Satz 2 umschreibt in Konkretisierung des Satzes 1 die Zielgruppe bei der Förderung von Mietwohnraum und von Eigentumsmaßnahmen. Dabei ist in beiden Fällen Voraussetzung, dass die Haushalte sich nicht am Markt angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Nummer 1 soll die Zielgruppe bestimmen, zu deren Gunsten die Förderung von Mietwohnraum erfolgt. Es sollen dies Haushalte mit geringem Einkommen sowie Haushalte mit bestimmten sozialen Kriterien sein, da - wie auch die im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erstellte Studie ("Auf Sozialwohnungen angewiesen", Schriftenreihe Forschung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 485, 1991) belegt - nicht nur mangelnde Mietzahlungsfähigkeit, sondern auch andere Faktoren den Zugang zu Wohnungen des allgemeinen Wohnungsmarktes verhindern können. So stoßen etwa kinderreiche Familien, Alleinerziehende, aber auch Personen, die wohnungslos oder aus therapeutischen Einrichtungen entlassen sind, häufig auf Vorbehalte bei Vermietern oder Nachbarn. Die ausdrückliche Benennung bestimmter Gruppen von Haushalten greift den Regelungsgehalt von § 26 Abs. 2 Nr. 2 II. WoBauG auf und bezeichnet Personengruppen, die auf Grund ihrer sozialen Situation (Schwangerschaft, Behinderung, Alter usw.) besonderer staatlicher Unterstützung bedürfen. Zu den sonstigen hilfsbedürftigen Haushalte zählen beispielsweise auch solche, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

Die Regelung trägt mit den genannten Beispielen überdies der Bedeutung einer angemessenen wohnlichen Versorgung von Familien und anderen Haushalten, in denen Kinder leben, Rechnung (vgl. auch § 1 Abs. 2. II. WoBauG).

Nummer 2 umschreibt die Zielgruppe für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Familien und andere Haushalte mit Kindern stehen an erster Stelle. Für diese sowie für Haushalte, in denen behinderte Menschen leben, kann der Wohnbedarf erfahrungsgemäß im Rahmen von selbstgenutztem Wohneigentum besonders gut gedeckt werden. Zusätzliches Merkmal dieser Förderung soll sein, dass sie für diejenigen eingesetzt wird, die die Ge-

samtkosten der Baumaßnahme oder des Erwerbs auch unter Berücksichtigung der Eigenheimzulage nicht tragen können.

Weitere Konkretisierungen der Zielgruppe enthält § 9, der Einkommensgrenzen nach Haushaltsgrößen festlegt sowie die Voraussetzungen bestimmt, unter denen die Länder hiervon abweichen können.

Zu § 2 (Fördergegenstände und Fördermittel)

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt, auf welche Maßnahmen sich die Förderung erstrecken kann. Unter der Voraussetzung, dass es sich um Maßnahmen zum Zwecke der sozialen Wohnraumförderung handelt, soll sich die Förderung auf folgende Gegenstände erstrecken: die Schaffung von Wohnraum durch Wohnungsbau (Nummer 1), die Förderung von Bestandsmaßnahmen durch Modernisierung (Nummer 2), den Erwerb von Belegungsrechten an vorhandenem Wohnraum ohne Förderung baulicher Maßnahmen (Nummer 3) und den Erwerb vorhandenen Wohnraums (Nummer 4). Entscheidend ist bei allen genannten Fördergegenständen, dass damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum bezweckt wird. Durch die Aufzählung der möglichen Fördergegenstände wird keine Rangfolge festgelegt. Die Begriffe Wohnungsbau und Modernisierung werden in § 16 näher bestimmt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 soll die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung in Betracht kommenden Förderhilfen festlegen. Für (Geld-)Mittel aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen (Darlehen oder Zuschüsse) soll künftig der allgemeine Begriff "Fördermittel" verwandt werden. Die Unterscheidung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in "öffentlich-geförderte" und anders geförderte oder „frei finanzierte“ Wohnungen soll damit entfallen. Die Förderung soll durch die Gewährung von Darlehen zu günstigen Bedingungen (z. B. Zinsermäßigungen oder Tilgungsvergünstigungen) und Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten und Zweckvermögen, (Nummer 1), durch die Übernahme von Bürgschaften usw. zur Sicherung von Forderungen Dritter (Nummer 2) und durch die

Bereitstellung von verbilligtem Bauland, wie dies schon heute bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus von Kommunen praktiziert wird (Nummer 3) erfolgen.

Zu § 3 (Durchführung der Aufgaben und Zuständigkeiten)

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt das Zusammenwirken von Bund, Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden bei der sozialen Wohnraumförderung auf der Grundlage dieses Gesetzes heraus. Die Vorschrift berücksichtigt, dass jede dieser Ebenen entsprechend ihrer Funktion und Rolle ihren Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leistet und das Gesetz den Rahmen für ein koordiniertes Handeln der drei Ebenen zu Gunsten der sozialen Wohnraumförderung schafft. Hierzu gehören die Gesetzgebung und die Finanzhilfen des Bundes, die Zuständigkeit der Länder für die Durchführung der sozialen Wohnraumförderung auf der Grundlage dieses Gesetzes sowie die Mitwirkungsmöglichkeiten der kommunalen Ebene in diesen Bereichen der Wohnraumversorgung.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält Regelungen zum Zuständigkeitsbereich der Länder. Satz 1 stellt die Durchführungskompetenz der Länder klar, auch zum Zwecke der Abgrenzung von Verpflichtungen und Mitwirkungen anderer Stellen, z. B. zu den Finanzhilfen des Bundes. Nach Satz 2 bestimmen die Länder das Verwaltungsverfahren und nach Satz 3 die für den Vollzug dieses Gesetzes zuständigen Stellen. Die Vorschrift orientiert sich dabei an § 103 II. WoBauG und § 3 WoBindG.

Zu Absatz 3

Absatz 3 betrifft das notwendige Zusammenwirken mit den Kommunen. Die Vorschrift lässt zwar die grundsätzliche finanzielle und haushaltsrechtliche Verantwortung und Zuständigkeit der Länder für den Einsatz der Fördermittel unberührt, soll aber zu einer stärkeren Einbeziehung der Kommunen in die Entscheidungsprozesse beitragen. Die Kommunen verfügen in der Regel über detaillierte Kenntnisse der örtlichen Versorgungslage und haben häufig eigene Vorstellungen darüber entwickelt, welche Art von Wohnraumförderung zur Lösung der Versorgungsprobleme geeignet ist. Zu Gunsten

einer effizienten sozialen Wohnraumförderung ist es daher erforderlich, dass die gemeindlichen Belange berücksichtigt werden (Satz 1). Dies soll insbesondere gelten, wenn sich Kommunen in der Weise engagieren, dass sie mit eigenen finanziellen Mitteln oder verbilligtem Bauland die Landesförderung unterstützen. Wie die zur Berücksichtigung der kommunalen Belange erforderliche Beteiligung der in Betracht kommenden Kommunen erfolgt, obliegt der Entscheidung der Länder.

Satz 2 bestimmt für Fälle, in denen eine Gemeinde ihre Vorstellungen zu einem Wohnraumversorgungskonzept entwickelt und beschlossen hat, dass ein solches Konzept der sozialen Wohnraumförderung des Landes zu Grunde gelegt werden kann. Denkbar ist in solchen Fällen eine unmittelbare Bezugnahme auf das kommunale Wohnraumversorgungskonzept. Ob und inwieweit hiervon Gebrauch gemacht wird, obliegt der Entscheidung des Landes. Auch sind mit dieser Regelung finanzielle Verpflichtungen des Landes nicht verbunden.

Zu Absatz 4

Absatz 4 berücksichtigt, dass sich die Gemeinden und Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumversorgung auch dadurch engagieren, dass sie mit ausschließlich eigenen Mitteln Fördermaßnahmen durchführen. In solchen Fällen sollen die Kommunen die Möglichkeit haben, die Vorschriften dieses Gesetzes, z. B. über die Begründung und Sicherung von Belegungsrechten und höchstzulässigen Mieten, für die Zwecke der sozialen Wohnraumförderung unmittelbar anzuwenden. Zu beachten sind in diesen Fällen nicht nur die Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes, sondern auch die auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassenen landesrechtlichen Vorschriften.

Zu § 4 (Bauland, sonstige Rahmenbedingungen)

§ 4 knüpft an die Vorschriften über die Baulandbereitstellung nach § 89 II. WoBauG an; sie werden dabei aktualisiert sowie zur Vermeidung sachlich nicht begründeter Regelungslücken komplettiert.

Zu Absatz 1

Absatz 1 soll die Aufgabe von Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sowie die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen regeln, im Rahmen ihrer Möglichkeiten in ausreichendem Umfang geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu überlassen. Anders als § 89 Abs. 1 II. WoBauG soll allerdings nicht mehr generell vorgesehen werden, Bauland zu einem „angemessenen Preis“ zu überlassen, da diese Verpflichtung nur im Sinnzusammenhang des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verstanden werden kann und eine Abweichung von den allgemeinen Regelungen der §§ 63 und 64 Bundeshaushaltsordnung (BHO) und den entsprechenden Vorschriften der Landeshaushaltsordnungen sowie der für die sonstigen Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts geltenden Gesetze und Satzungen darstellen würde. Nach diesen Vorschriften dürfen Grundstücke in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Die Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 26. August 1971, BVerwGE 28 S. 81) sieht in § 89 Abs. 1 II. WoBauG daher auch keine Ermächtigung für die Körperschaften vor, beim Verkauf von Grundstücken für den Wohnungsbau in der Regel den Verkehrswert unterschreiten zu dürfen. Ein Verkauf unter dem Verkehrswert kann daher nicht generell, sondern nur aus Gründen eines besonderen öffentlichen Interesses zulässig sein, z. B. für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung (vgl. auch § 2 Abs. 2 Nr. 3). Bei der Überlassung von Bauland soll auch auf die Anforderungen des kosten- und flächensparenden Bauens geachtet werden.

Zu Absatz 2

Satz 1 betrifft die allgemeine Aufgabe der Gemeinden, für die Bebaubarkeit der Grundstücke, die für die Wohnraumversorgung notwendig sind, Sorge zu tragen. Damit wird der grundsätzlichen Verantwortlichkeit der Gemeinden, in ihrem örtlichen Bereich die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, Rechnung getragen und berücksichtigt, dass die Gemeinden hiermit einen wichtigen Teilbereich für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung wahrnehmen. Die Gemeinden haben im Rahmen der Gesetze, namentlich des Baugesetzbuchs und des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. §§ 1, 1a BauGB; § 8 BNatSchG), unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsprinzips und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vielfältige Möglichkeiten, insbesondere auf der Grundlage des Baugesetzbuchs ein-

schließlich der Bauleitplanung und der Erschließung darauf hin zu wirken, dass für den Wohnungsbau erforderliche Grundstücke bebaut und Baumaßnahmen für Wohnzwecke im Bestand durchgeführt werden können und dass entsprechendes Bauland durch Einsatz öffentlich - rechtlicher Instrumente verfügbar gemacht wird.

Die Gemeinden können in ihrem Verantwortungsbereich auch wesentlich dazu beitragen, dass Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Diesen Maßnahmen kommt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung besondere Bedeutung zu, da sich die Förderung stärker am Bestand orientieren soll und die Modernisierungsförderung ein wichtiges Mittel ist, um vorhandene Wohnungen für die Zwecke der sozialen Wohnraumversorgung nutzbar zu machen.

Nach Satz 2 soll bei den Aufgaben nach Satz 1 auf die Anforderungen des kosten- und flächensparenden Bauens geachtet werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 soll Gemeinden eine allgemeine Unterstützungs- und Beratungspflicht von Bauwilligen auferlegen (vgl. auch § 89 Abs. 4 II. WoBauG). Dies umfasst alle geeigneten Maßnahmen des Bodenmanagements, um Bauwilligen gezielt bebaubare Flächen zur Verfügung zu stellen.

Zu Absatz 4

Bei den Absätzen 1 bis 3 handelt es sich um objektive Verpflichtungen von Verwaltungsträgern. Absatz 4 stellt daher klar, dass aus diesen Vorschriften keine einklagbaren Rechte hergeleitet werden können.

Abschnitt 2 (Grundsätze, Voraussetzungen und Förderzusage)

Abschnitt 2 regelt die soziale Wohnraumförderung, indem Voraussetzungen für die Gewährung von Fördermitteln festgelegt, die Länder zur Festlegung solcher Voraussetzungen ermächtigt und Grundsätze aufgestellt werden, die bei der Förderung zu berücksichtigen sind (§§ 5 bis 10). Der Abschnitt enthält ferner Regelungen über den

Förderempfänger (§ 11), die Schwerpunkte der Förderung (§ 12) und die Förderzusage (§ 13).

Zu § 5 (Anforderungen an die Förderung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt, dass die soziale Wohnraumförderung auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes und der hierzu erlassenen Vorschriften des jeweiligen Landes durchgeführt wird.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 ist es Sache der Länder, auf der Grundlage dieses Gesetzes Vorschriften über die Voraussetzungen der Förderung und über ihre Durchführung zu treffen. Ob und inwieweit die Länder hiervon Gebrauch machen, richtet sich danach, was nach den Vorstellungen der Länder für die soziale Wohnraumförderung und ihre Durchführung erforderlich ist. Soweit in diesem Gesetz bindende Regelungen für die soziale Wohnraumförderung getroffen sind, ist kein Raum für Landesrecht. Dies gilt namentlich für Zweck und Anwendungsbereich, Zielgruppe sowie Fördergegenstände und Fördermittel nach den §§ 1 und 2, die Beachtung der Einkommensgrenzen (soweit nicht Abweichungen durch die Länder zugelassen sind) und die Einkommensermittlung nach §§ 9 und 20 ff., über den Förderempfänger nach § 11 und die Förderzusage nach § 13. Soweit nach ausdrücklicher Festlegung oder aus dem Regelungszusammenhang Vorschriften der Länder zum Vollzug des Gesetzes erforderlich oder Abweichungsmöglichkeiten zugelassen sind, haben die Länder die Kompetenz. Dies gilt insbesondere für ergänzende Fördergrundsätze nach § 5 Abs. 3 Satz 2, für die Festlegung von Abweichungen von den Bundes-Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 3, für die Bestimmung der maßgeblichen Wohnungsgrößen nach § 10, für die Regelung des Ausgleichs von Fehlförderungen nach den §§ 34 ff. Hierbei bleibt es grundsätzlich den Ländern überlassen, ob sie die Vorschriften als Rechts- oder Verwaltungsvorschriften erlassen (die Ausgleichsregelungen nach den §§ 34 ff. müssen durch Landesgesetz eingeführt werden).

Zu Absatz 3

Absatz 3 soll die Anwendung der Grundsätze dieses Gesetzes regeln. Nach Satz 1 sind die Grundsätze dieses Gesetzes auf den verschiedenen Entscheidungsebenen der Förderung zu berücksichtigen. Dies gilt für Bestimmungen der Länder über Voraussetzungen der Förderung und deren Durchführung und für Entscheidungen, die zur Förderung ergehen, wie z. B. Förderprogramme, Förderrichtlinien und auch Einzelentscheidungen über die Förderung. Dabei bestimmt Satz 1, dass die Grundsätze nicht zwingend anzuwenden, sondern bei der Abwägung und der Ermessensausübung zu berücksichtigen sind. Möglich ist eine differenzierte Gewichtung der einzelnen Grundsätze und Belange und deren Abwägung untereinander. Dies eröffnet Spielräume bei politischen Entscheidungen insbesondere auf der Ebene von landesrechtlichen Vorschriften sowie von Förderprogrammen und –richtlinien und im Verwaltungsvollzug.

Zu berücksichtigen ist, dass die Grundsätze in der Regel bei der Aufstellung der bei den landesweit geltenden Förderbestimmungen abgewogen werden. Nur soweit dies nicht der Fall ist, sind sie noch auf der Ebene der Einzelentscheidung (Förderzusage) von Bedeutung. Auch wenn ein Belang bei Aufstellung der landesweit geltenden Förderbestimmungen zurückgestellt worden ist, gilt er als abgewogen und ist auf der Ebene von Förderzusagen nicht mehr zu berücksichtigen. Bei Einzelentscheidungen außerhalb von Förderprogrammen und- richtlinien, z. B. der Kommunen bei eigenen Förderungen nach § 3 Abs. 4, können die Grundsätze Bedeutung haben. Auf die Grundsätze können sich Private nicht berufen.

Satz 2 stellt klar, dass die Länder weitere allgemeine und besondere Grundsätze aufstellen können.

Zu § 6 (Allgemeine Fördergrundsätze)

§ 6 enthält allgemeine Fördergrundsätze, die erreichen sollen, dass die dort genannten Ziele, Anliegen und Belange in die soziale Wohnraumförderung Eingang finden. Sie machen zugleich deutlich, dass die soziale Wohnraumförderung bestimmten qualitativen Anforderungen entsprechen und in Abstimmung mit anderen öffentlichen Aufgaben, namentlich mit städtebaulichen Planungen und Maßnahmen, vollzogen werden soll. Aus den Grundsätzen folgt auch, dass mit dem Instrument der sozialen Wohn-

raumförderung über die Aufgaben der Wohnraumversorgung hinaus auch andere öffentliche Ziele mit verfolgt werden können. Die Regelung hat eigenständige Bedeutung für die Aufgabenstellungen des Wohnraumförderungsgesetzes und lässt Anforderungen aus anderen Gesetzen unberührt.

Satz 1 verpflichtet die soziale Wohnraumförderung auf den Grundsatz der Nachhaltigkeit. Bei der Förderung dürfen daher andere berührte Belange nicht außer Acht gelassen werden und es müssen die längerfristigen Auswirkungen mit bedacht werden. Insgesamt müssen daher die Maßnahmen der Wohnraumförderung mit den wirtschaftlichen und sozialen Erfordernissen und der Erhaltung der Umwelt in Einklang gebracht werden.

Satz 2 enthält einen Katalog von Belangen, die bei der sozialen Wohnraumförderung zu berücksichtigen sind.

Nach Nummer 1 sollen neben den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen und Zielsetzungen sowie den erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherrn (vgl. § 88d Abs. 2 Nr. 1 II. WoBauG) auch der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Erreichung der Ziele und Zwecke der sozialen Wohnraumförderung sowie die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises zu berücksichtigen sein. Zweck dieses Belangs soll zum einen sein, im Rahmen der Förderung ein möglichst hohes Maß an Effizienz und Zielgenauigkeit dadurch zu erreichen, dass die unterschiedlichen Situationen (z. B. unterschiedliche Bau- und Grundstückspreise, Siedlungsstrukturen, regionalspezifischer Wohnungsbedarf, unterschiedliche Investorengruppen) Berücksichtigung finden. Zum anderen soll die besondere Eignung des genossenschaftlichen Wohnens, zur Erreichung des Zwecks der sozialen Wohnraumförderung beizutragen, herausgestellt werden. Berücksichtigt werden sollen auch die Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises, hierzu zählen etwa die Belange von Haushalten mit Kindern oder auch der besondere Bedarf behinderten Menschen und von Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten.

Mit Nummer 2 soll berücksichtigt werden, dass im Rahmen der Förderung ausgewogene Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse und insbesondere sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten oder ge-

schaffen werden. Diesem Ziel kann beispielsweise durch Mischung von nicht geförderten Wohnungen und Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung innerhalb eines Wohngebietes Rechnung getragen werden. Denkbar ist auch eine differenzierte Begründung von Belegungsrechten in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander und mit unterschiedlicher Befristung. Ein Beitrag zu ausgewogenen Siedlungs- und Bewohnerstrukturen kann zudem dadurch geleistet werden, dass nicht nur an dem geförderten, sondern auch an anderem Wohnraum Belegungsrechte begründet werden (sog. mittelbare Belegung und verbundene Förderung). Bei vorhandenen geförderten Wohnungen kann eine flexible Belegungspraxis auch durch Anwendung der Vorschriften über die Freistellung von Belegungsbindungen (§ 30) und Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen (§ 31) erreicht werden. Eine Maßnahme zur Entspannung in benachteiligten Wohngebieten kann aber auch die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu größeren Einheiten sein (vgl. auch § 16 Abs.1 Nr. 4), wenn auf diese Weise der Verbleib oder der Zuzug von Haushalten, die stabilisierend auf das Sozialgefüge wirken, erreicht wird.

Darüber hinaus soll im Rahmen der Förderung zum Zwecke der Nutzungsmischung auch die funktional sinnvolle Zuordnung der Wohnbereiche zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur berücksichtigt werden. Dies dient der Sicherung des Förderzwecks, nämlich der Versorgung sozialwohnungsberechtigter Haushalte mit - auch der Wohnlage nach - angemessenem Wohnraum, der Integration dieser Haushalte und vor allem der Vermeidung langer und kostenintensiver Wege von der Wohnung zur Arbeitsstelle und zu Einrichtungen der Infrastruktur.

Nach Nummer 3 sollen zum einen die Möglichkeiten der Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes berücksichtigt werden. Dies bedeutet in der Praxis, dass vor der Förderung von Neubaumaßnahmen geprüft wird, ob nicht bereits durch Maßnahmen im Wohnungsbestand (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 2 bis 4) der Förderzweck, nämlich die Bereitstellung einer Mietwohnung oder die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum, erreicht werden kann. Damit wird berücksichtigt, dass Maßnahmen im Wohnungsbestand häufig ebenso geeignet wie Neubaumaßnahmen und oftmals kostengünstiger als solche sind. Hierzu zählen die Förderung der Modernisierung, der Erwerb von Belegungsrechten an vorhandenem Wohnraum und die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum aus dem Bestand.

Eine weitere Maßnahme der Bestandsnutzung ist etwa auch die Vermeidung der Unterbelegung. Dies kann etwa die Unterstützung umzugswilliger Mieter beim Wohnungstausch sein mit dem Ziel, dass Haushalte, die im Zeitablauf kleiner geworden sind, große Wohnungen zu Gunsten von Familien freimachen. Die Nutzung des Bestandes trägt auch dazu bei, dass der Baulandflächenverbrauch eingeschränkt wird. Das Gleiche gilt für die Verwendung von Gebäuden, die Wohnzwecken zugeführt werden können.

Nach Nummer 4 soll bei der Modernisierungsförderung die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums in den jeweiligen Gebieten berücksichtigt werden. Nach den Ergebnissen der amtlichen Gebäude- und Wohnungszählungen und Wohnungsstichproben ist der Anteil der einfach ausgestatteten und preiswerten Altbauwohnungen am Wohnungsbestand in den letzten Jahrzehnten drastisch zurückgegangen. Altbauwohnungen weisen nach dem amtlichen Mietenindex höhere Mietsteigerungen auf als Neubauwohnungen. Sachverständige wie etwa die Expertenkommission "Wohnungspolitik" weisen daher zu Recht darauf hin, dass - nicht zuletzt unterstützt durch eine Politik der Modernisierungsförderung - die Möglichkeiten für einkommensschwache Haushalte, sich aus eigener Kraft zu tragbaren Mieten am Wohnungsmarkt zu versorgen, immer mehr zurückgehen. Solche negativen Folgen sollen daher bei der Modernisierungsförderung möglichst vermieden werden. Dies schließt die Prüfung ein, ob ausreichend preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt. Dies kann zum einen durch Zurückhaltung bei der Modernisierungsförderung in bestimmten Regionen insgesamt, aber auch durch eine entsprechende Förderausgestaltung, die Mieten nachhaltig begrenzt, geschehen.

Nummer 5 regelt die Berücksichtigung der Anforderungen des kostensparenden Bauens. Dieser Grundsatz übernimmt den Rechtsgedanken des § 38 II. WoBauG. Der Wohnungsbau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung hat als ein Teilbereich des gesamten Bau- und Wohnungsmarktes eine besondere Verantwortung für die Entwicklung eines kostengünstigen Marktsegments. Bei breiter Anwendung kostengünstiger Bauweisen kann er durch sein Beispiel dazu beitragen, das kostensparende Bauen auch im nichtgeförderten Wohnungssektor voranzubringen. Gleichzeitig kann mit Kostensenkungsmaßnahmen ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes geleistet werden. Wie im allgemeinen Teil der Begründung ausgeführt, kann davon ausgegangen werden, dass in der Förderpraxis Spielräume zur

Kostensenkung (u.a. durch sparsame Grundrissplanung, einfache Konstruktionen, frühzeitige Kooperation der am Bau Beteiligten, Typenhäuser, Verwendung vorgefertigter Bauteile, effiziente Organisation des Bauablaufs und Standardverzichte) bestehen. Schließlich kann durch kostengünstiges Bauen auch die Wohnkostenbelastung gering gehalten werden, so dass der Fördermittelaufwand vermindert werden kann.

Hierzu wird in Nummer 5 auf die Möglichkeit hingewiesen unter dem Gesichtspunkt der Kostensenkung Förderpauschalen (Buchstabe a) oder Kostenobergrenzen (Buchstabe b) festzulegen. Unter Kostenobergrenzen ist hierbei zu verstehen, dass nur Bauvorhaben gefördert werden, die bestimmte Kosten nicht überschreiten. Beim Einsatz von Förderpauschalen wird dagegen die Förderung auf einen bestimmten Betrag begrenzt.

Den Einsatz von Förderpauschalen hebt bereits das Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 (BGBl. I S. 1184) in § 88d Abs. 2 Nr. 3 II. WoBauG hervor. Damit soll erreicht werden, dass nicht notwendige bzw. übermäßige Aufwendungen des Bauherrn bei der Förderung unberücksichtigt bleiben. Kostenobergrenzen haben darüber hinaus erhebliche Signalwirkungen für den nicht geförderten Wohnungsbau. Das gilt sowohl für die Kostenvorstellungen zukünftiger Bauherren als auch für die Investitionstätigkeit der Bauwirtschaft, die den Kostenobergrenzen angepasste Angebote entwickeln wird.

Buchstabe c betrifft die Vergabe der Fördermittel im Wettbewerb zur Senkung der Kosten und Erhöhung der Wohnungsbauvolumina bei gegebenen Haushaltsmitteln. Durch Wettbewerbsverfahren können vorhandene Vereinfachungs- und Rationalisierungsreserven aktiviert werden. Wettbewerbsverfahren sind geeignet, Fördermittel einzusparen, wenn die Bauvorhaben eine gewisse Größe haben. Hier sollen sie für die Vergabe von Fördermitteln eingesetzt werden.

Aufgabe solcher Wettbewerbe ist die Ermittlung von Investoren, die bei geringstem Förderaufwand und unter Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen sowie sonstiger Vorgaben zum Bau der erforderlichen Wohnungen bereit sind.

Kostensenkungen können insbesondere auch durch Wettbewerbsverfahren in Verbindung mit vorgegebenen Kostenobergrenzen, die möglichst weitgehend unterschritten

werden sollen, erreicht werden. Es können auch kombinierte Architekten- und Investorenwettbewerbe durchgeführt werden.

Nummer 6 betrifft die Berücksichtigung der Anforderungen des barrierefreien Bauens. Für eine eigenständige Lebensführung der Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit dauerhaft oder vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, ist ein möglichst barrierefreies Wohnumfeld eine wesentliche Voraussetzung. Auch im Interesse anderer Personengruppen, z. B. Familien mit kleinen Kindern, hat die Vermeidung unnötiger baulicher Barrieren in Wohnungen und Wohnanlagen Bedeutung. Dazu gehört, dass bei der Planung und Gestaltung von Wohnraum und des Wohnumfeldes die Möglichkeiten des barrierefreien Bauens genutzt werden. Geeignete Planungsgrundlagen bietet die DIN 18025 Teil 2 ("Barrierefreie Wohnungen"), bei Wohnungen für Rollstuhlbenutzer die DIN 18025 Teil 1. Im Übrigen bleiben auch von Nummer 6 Anforderungen aus den einschlägigen Fachgesetzen, z. B. des Baurechts, unberührt.

Nummer 7 regelt die Berücksichtigung des sparsamen Umgangs von Grund und Boden, der unter Gesichtspunkten des Umweltschutzes wie der Kostensenkung von Bedeutung ist. Weiter regelt Nummer 7 die Berücksichtigung von ökologischen Anforderungen an den Bau und die Modernisierung von Wohnraum und von ressourcenschonenden Bauweisen. Nach Möglichkeit sollten ökologische Anforderungen bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Sie richten sich besonders auf die dauerhafte Senkung des Energieverbrauchs, insbesondere der Senkung des Verbrauchs von Primärenergie, sowie des Wasserverbrauchs, die bevorzugte Verwendung erneuerbarer Energien, die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, die Minimierung der Flächenversiegelung, insbesondere durch die sparsame Inanspruchnahme von Bauland, den sorgsamsten Umgang mit Natur und Landschaft und die Verwendung ökologisch vorteilhafter, gesundheitsverträglicher Materialien. Auch diese Vorschrift lässt Anforderungen der Fachgesetze, namentlich des Bau- und Umweltrechts, unberührt.

Satz 3 bestimmt, dass die soziale Wohnraumförderung Vorhaben im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bevorzugt berücksichtigen soll. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen verfolgen in erheblichem Maße das Ziel, die Wohnfunktionen in den Sanierungsgebieten zu stärken und den Bedarf an Wohnstätten zu decken. Hierzu soll durch Einsatz von Fördermit-

tein der sozialen Wohnraumförderung ein entsprechender Beitrag geleistet werden; dadurch werden die genannten städtebaulichen Maßnahmen unterstützt. Dies dient dem Zusammenwirken von sozialer Wohnraumförderung und städtebaulichen Maßnahmen.

Zu § 7 (Besondere Grundsätze zur Förderung von Mietwohnraum)

Die Regelung enthält die Grundsätze, die speziell bei der Förderung von Mietwohnraum zu berücksichtigen sind.

Nummer 1 enthält Grundsätze zur Wohnkostenentlastung. Grundsatz soll nach Satz 1 sein, dass Wohnkostenentlastungen nur insoweit vorgesehen werden sollen, wie dies notwendig ist, um tragbare Wohnkosten für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu erreichen. Solche Wohnkostenentlastungen können z. B. durch eine in der Förderzusage aufzunehmende Bestimmung über höchstzulässige Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten vorgesehen werden.

Bei der Bestimmung der Wohnkostenentlastung sollen mögliche Leistungen nach dem Wohngeldgesetz, das Mietenniveau und das Einkommen des Mieters sowie deren Entwicklung zu berücksichtigen sein (Satz 2). Die Berücksichtigung möglicher Leistungen nach dem Wohngeldgesetz ist erforderlich, um soziale Wohnraumförderung und Wohngeldrecht aufeinander abzustimmen. Die Berücksichtigung des Mietenniveaus bedeutet zum einem, dass eine allein nach reinen Kostengesichtspunkten festgelegte "Sozialmiete" ausgeschlossen ist, zum anderen, dass die "Sozialmiete" in einer bestimmten Relation zum Mietenniveau und seiner Entwicklung gestaltet wird (sog. Vergleichsmietenorientierung). Dies bedeutet allerdings nicht eine bestimmte Festlegung der Relation zur jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Berücksichtigung des Einkommens des Mieters und dessen Entwicklung ermöglicht eine treffsichere Wohnkostenentlastung nach der jeweiligen Einkommenssituation des Mieters und somit seiner Belastbarkeit. Dies ist notwendig, um Fehlförderungen soweit wie möglich von vornherein zu vermeiden.

Nummer 2 schließt hieran an und enthält Grundsätze über die Vermeidung und den Ausgleich von Fehlförderungen, die sich im Zeitablauf dadurch ergeben können, dass

das Einkommen des Sozialmieters steigt oder sich die Haushaltsgröße verändert und dadurch eine Wohnkostenentlastung unangemessen wäre.

Satz 1 enthält die Legaldefinition der Fehlförderung. Eine solche ist anzunehmen, wenn Haushalte noch den Vorteil von Wohnkostenentlastungen behalten würden, die vor allem unter Berücksichtigung ihres Einkommens nach Förderzweck, Zielgruppe und Förderintensität unangemessen wären und ihnen daher nicht zustehen sollen. Daraus folgt auch, dass eine Fehlförderung nicht vorliegt, wenn die Förderung bewusst die Förderung bestimmter Haushalte, z. B. Erwerbstätigenhaushalte, zum Ziel hat, ein bestimmter Förderzweck, z. B. Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, verfolgt wird oder der Förderaufwand verhältnismäßig gering ist, so dass sich insgesamt die Wohnkostenentlastung damit rechtfertigen lässt. Liegen nach diesen Grundsätzen Fehlförderungen vor, sollen sie vermieden oder - soweit dies nicht der Fall ist - ausgeglichen werden.

Satz 2 umschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung von Fehlförderungen als solche, die durch Vorkehrungen bei der Förderung selbst getroffen werden, d. h. mit der Förderung wird auf eventuelle Fehlförderungen reagiert und diese werden vermieden. In Betracht kommen zwei Verfahrensweisen:

Nach Buchstabe a werden in der Förderzusage Bestimmungen aufgenommen, die auf eine Veränderung der für die Wohnkostenentlastung maßgeblichen Voraussetzungen unmittelbar reagieren, z. B. durch eine Veränderung des Fördermittelaufwandes in Abhängigkeit von Einkommensentwicklungen des Mieters, oder indem die Förderung von vornherein degressiv gestaltet wird, um z. B. der erwarteten durchschnittlichen Einkommensentwicklung Rechnung zu tragen.

Buchstabe b betrifft Förderkonzepte, bei denen sich die zuständige Stelle allgemein in der Förderzusage eine Veränderung der Bedingungen vorbehalten hat und je nach Sachlage (allgemeine Entwicklung der Mieten, der Einkommen oder der Zinsen) hier- von Gebrauch macht und die Förderung verändert.

Nach Satz 3 soll der Ausgleich von Fehlförderungen durch die Erhebung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 erfolgen. Ein solcher Ausgleich von Fehlförderungen kann danach in den Fällen in Betracht kommen, in denen die Wohnkostenent-

lastung durch die Festlegung von höchstzulässigen Mieten erreicht wird. Dies knüpft an das System des geltenden Rechts über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen durch die Erhebung von Ausgleichszahlungen an. Die Einzelheiten der Erhebung von Ausgleichszahlungen ergeben sich aus den §§ 34 bis 37.

Der Ausgleich der Fehlförderung ist der Vermeidung von Fehlförderung nachgeordnet. Das, was an Fehlförderungen vermieden ist, muss nicht mehr ausgeglichen werden. Nur soweit daher ein Ausgleich noch sinnvoll ist, kann er überhaupt in Betracht kommen. Ob und inwieweit die Länder danach die Verpflichtung zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages durch Gesetz einführen, obliegt ihrem Rechtsetzungsermessen.

Um sowohl bei der Vermeidung von Fehlförderung im Sinne der Nummer 2 Buchstabe a als auch beim Ausgleich nach Satz 3 zeitnah auf veränderte Einkommensverhältnisse des Mieters reagieren zu können, sollen diese nach Nummer 3 in den in Betracht kommenden Fällen regelmäßig überprüft werden, soweit die jeweilige Förderung auf entsprechende Veränderungen der Einkommensverhältnisse abstellt.

Zu § 8 (Besondere Grundsätze zur Förderung der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums)

Die Regelung enthält - in Konkretisierung der Zielgruppenbestimmung in § 2 Abs. 2 - die Grundsätze, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für das selbstgenutzte Wohneigentum gelten, und nennt zugleich die Schwerpunkte dieser Förderung. Gegenüber der Vorrangstellung, die der Eigentumsförderung im Rahmen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (vgl. § 1 Abs. 2 und § 26 Abs. 1 Satz 2) eingeräumt wurde, ist darauf hinzuweisen, dass die Eigentumsförderung mittlerweile schwerpunktmäßig durch die Eigenheimzulage erfolgt, auf die ein Rechtsanspruch besteht. Der sozialen Wohnraumförderung kommt im Verhältnis hierzu eine wichtige Ergänzungsfunktion zu (vgl. auch Teil A IV.7.). Die Bedeutung der Eigentumsförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung liegt folglich zum einen darin, dass das selbstgenutzte Wohneigentum für Wohnraumversorgungsprobleme bestimmter Haushalte (z. B. Familien oder andere Haushalte mit Kindern) eine besonders geeignete, dauerhafte Lösung darstellt und häufig aus der Sicht der Förderung in der Gesamtbilanz auch kostengünstiger ist als die Unterbringung in Mietwohnungen, und zum andern darin, dass die Eigentumsförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Gegensatz

zur Eigenheimzulage mit ihren festen Beträgen flexibel die regional stark differierenden Bau- und Grundstückskosten berücksichtigen und damit für die Zielgruppen auch in Ballungsräumen die Bildung von Wohneigentum ermöglichen kann.

Nummer 1 trägt der besonderen Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums für Familien mit mindestens drei Kindern und andere kinderreiche Haushalte Rechnung. Für diese soll nach Satz 1 eine bevorzugte Förderung vorgesehen werden. Haushalte mit einem besonderen baulichen Bedarf (z. B. auf Grund einer Schwerbehinderung) sollen ebenfalls bevorzugt bei der Eigentumsförderung berücksichtigt werden. Kennzeichnend für diese Gruppen ist, dass sich ihr besonderer Wohnbedarf oftmals nur schwer auf dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt decken lässt, so dass daher eine Bevorzugung gerechtfertigt ist. Satz 2 soll den Begriff "kinderreich" entsprechend § 8 Abs. 3 II. WoBauG festlegen.

Im Hinblick auf das oben dargestellte Verhältnis zwischen Eigenheimförderung nach dem Eigenheimzulagengesetz und der Eigentumsförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung soll nach Nummer 2 insbesondere die Eigenheimzulage bei der Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung für Eigenheimzwecke zu berücksichtigen sein. Hier ist von Bedeutung, dass die Eigenheimzulage gezielt vor allem sog. Schwellenhaushalte unterstützt. Insbesondere kann durch die Kombination der beiden Fördermaßnahmen der Kreis der Geförderten um diejenigen ausgeweitet werden, die auf Grund ihres niedrigen Einkommens oder ihrer Familiengröße bisher auch mit der Eigenheimzulage nicht bauen konnten oder die nach Wegfall der Eigenheimzulage die Belastungen nicht tragen können. Im Zusammenhang mit Nummer 2 ist aber auch die Vermeidung ungerechtfertigter Doppelförderungen von Bedeutung. Wichtig ist bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums ferner, dass im Verlauf der Förderung Fehlförderungen vermieden werden; dies stellt der Grundsatz des Satzes 2 heraus. Soweit dies durch eine auf die Entwicklung des Einkommens und der Größe des Haushalts abgestellte Förderung erfolgt, sollen nach Satz 3 die Einkommensverhältnisse und die Haushaltsgröße des Förderempfängers regelmäßig überprüft werden, um zeitnah auf Veränderungen reagieren zu können.

Zu § 9 (Einkommensgrenzen)

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält zur näheren Bestimmung der Haushalte, die durch Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung begünstigt werden sollen, die Verpflichtung zur Einhaltung von Einkommensgrenzen. Diese Einkommensgrenzen dürfen bei der Förderung nicht überschritten werden (zur Abweichung s. Absatz 3). Nach Satz 2 sollen bei der Bestimmung des maßgeblichen Einkommens die bundesrechtlich vorgesehenen Vorschriften über die Einkommensermittlung als bindendes Recht anzuwenden sein (§§ 20 bis 24).

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt die Einkommensgrenzen gestaffelt nach Haushaltsgrößen fest. Eine Erhöhung gegenüber den bisherigen Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG ist - abgesehen von Glättungen der Beträge im Rahmen der Umstellung auf den Euro - nur bei den Zweipersonenhaushalten vorgesehen.

Danach sind - auch im Vergleich zu den bisherigen Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG - insgesamt folgende Einkommensgrenzen vorgesehen:

- für einen Einpersonenhaushalt 12000 Euro (= 23470 DM), bisher: 23000 DM
- für einen Zweipersonenhaushalt 18000 Euro (= 35205 DM), bisher: 33400 DM
- für jede weitere Person 4100 Euro (= 8019 DM), bisher: 8000 DM.

Eine Untersuchung über den Kreis der Berechtigten, die das Institut Wohnen und Umwelt im Auftrag des BMVBW durchgeführt hat, hat ergeben, dass gegenwärtig 39 % aller Haushalte in Deutschland zum Bezug einer Sozialwohnung des 1. Förderwegs berechtigt sind, mithin innerhalb der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG liegen (Endbericht des Instituts Wohnen und Umwelt – IWU - , Darmstadt, „Berechtigtenkreis im sozialen Wohnungsbau“ September 2000). In den neuen Ländern liegt der Anteil auf Grund des insgesamt niedrigeren Einkommensniveaus wesentlich darüber, in den alten Ländern etwas darunter. Während der Anteil der Einpersonenhaushalte im Durchschnitt liegt, ist bei Zweipersonenhaushalten der niedrigste Berechtigtenanteil

zu verzeichnen (34 %). In diesem Bereich soll daher eine Erhöhung der maßgeblichen Grenze um ca. 5 % erfolgen.

Größere Haushalte, d.h. in der Regel Familien mit mehreren Kindern, die bereits überproportional in der Gruppe der Berechtigten vertreten sind, profitieren nach der Systematik der Zuschläge zwar auch von der Anhebung der Grenzen bei den Zweipersonenhaushalten; dies kann jedoch vor allem deswegen in Kauf genommen werden, weil es sich bei Haushalten mit Kindern um eine der besonders hervorgehobenen Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung handelt.

Angesichts der Feststellungen von IWU ist es nicht gerechtfertigt, die Einkommensgrenzen insgesamt und bundesweit deutlich anzuheben. Mit der angestrebten Konzentration der Fördermittel auf diejenigen, die auf staatliche Hilfe angewiesen sind, wäre eine allgemeine erhebliche Ausweitung des Berechtigtenkreises nicht zu vereinbaren. Dies würde nur Erwartungen wecken, die letztlich angesichts knapper öffentlicher Kassen nicht erfüllt werden. Durch die nach Absatz 3 vorgesehene Flexibilisierung werden aber da, wo es erforderlich ist, Möglichkeiten zur Abweichung von den Einkommensgrenzen geschaffen.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 können die Länder unter bestimmten Voraussetzungen von den in Absatz 2 festgelegten Einkommensgrenzen abweichen. Abweichungen können von den Ländern festgelegt werden, wenn dies nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen insbesondere zur Berücksichtigung bestimmter Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung (Nummer 1) oder im Rahmen der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 2) oder zur Erhaltung oder Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (Nummer 3) erforderlich ist. Diese Vorschrift berücksichtigt, dass die Einkommensgrenzen als wesentliche Umschreibung der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung auch örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen Rechnung tragen müssen. Dies kann nicht durch bundesgesetzliche Differenzierungen geschehen, sondern muss und soll durch die Länder erfolgen.

Diesem Zweck entsprechend ist auch der Begriff „örtliche und regionale wohnungswirtschaftliche Verhältnisse“ einzuordnen. Er eröffnet den Ländern die Möglichkeit, auf Landesebene die jeweiligen örtlichen und regionalen Verhältnisse zu berücksichtigen, wie dies mit bundeseinheitlichen Einkommensgrenzen nicht möglich ist. Dies schließt die Möglichkeit ein, in räumlicher Hinsicht praktikable Abgrenzungen vorzunehmen. Dabei sind zur Abgrenzung nicht Begriffe aus anderen Rechtsbereichen, wie z. B. die Grenzen von Verwaltungseinheiten und des Raumordnungsrechts, ausschlaggebend. Abweichungen können auch für ein Landesgebiet in Betracht kommen.

Abweichungen von den Einkommensgrenzen zur Berücksichtigung von Haushalten mit Wohnraumversorgungsproblemen können in Fällen der Nummer 1 beispielsweise geboten sein, wenn sich bestimmte Haushaltgruppen mit Einkommen oberhalb der in Absatz 2 festgelegten Einkommensgrenzen nicht aus eigener Kraft am allgemeinen Wohnungsmarkt versorgen können, etwa weil das örtliche Mietenniveau für sie zu untragbaren Belastungen führt oder sie auf Vorbehalte bei Vermietern stoßen (z. B. Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Zuwanderer). Abweichungen im Rahmen der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums nach Nummer 2 können in Betracht kommen, wenn dies – z. B. unter Berücksichtigung des regionalen Kostenniveaus – geboten ist, um die Zwecke dieser Förderung im Sinne des § 1 Abs. 2 und des § 8 zu erfüllen. Schließlich können nach Nummer 3 Abweichungen in Betracht kommen, wenn in der Förderung von Haushalten mit unterschiedlichem Einkommen ein Beitrag zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gesehen wird.

Mit der Abweichungsoption nach den im Gesetz allgemein festgelegten und letztlich nach den jeweiligen Verhältnissen zu bewertenden Merkmalen soll den Ländern – ähnlich wie derzeit in der sog. vereinbarten Förderung – der erforderliche Entscheidungsspielraum gegeben werden. Die notwendige Zielgenauigkeit der Förderung erfordert es, dass die vor allem in Betracht kommenden Tatbestände, bei denen eine Abweichung in Betracht kommt, aufgezählt sind. Mit dieser Kombination von bundesrechtlich festgelegten Basiseinkommensgrenzen und Spielräumen für die Länder wird daher den stark differierenden örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen angemessen Rechnung getragen.

Zu § 10 (Wohnungsgrößen)

Die Neuregelung verzichtet auf die Vorgabe von bundesrechtlichen Grenzen zur Festlegung von förderfähigen Wohnungsgrößen. Die Festlegung derartiger Grenzen soll künftig - wie auch gegenwärtig im Rahmen des § 39 II. WoBauG für die Förderung von Mietwohnungen praktiziert - Sache der Länder sein, wobei sie gemäß § 5 folgende Grundsätze zu berücksichtigen haben.

Zu Absatz 1

Nummer 1 enthält den Grundsatz, dass die Wohnflächen der zu fördernden Maßnahmen angemessen sein müssen. Maßstäbe ergeben sich aus den Zielsetzungen der sozialen Wohnraumförderung, der Zweckbestimmung der jeweiligen Maßnahme sowie der Bedürfnisse der jeweiligen Haushalte, insbesondere der Haushaltsgröße.

Nach Nummer 2 soll bei der Festlegung der Wohnungsgrößen bestimmten Fallgestaltungen Rechnung getragen werden. In Betracht kommt insbesondere die Zulassung von Überschreitungen von allgemeinen Wohnungsgrößen. Dies gilt für Maßnahmen im Gebäudebestand, der oftmals andere Wohnungsgrößen aufweist, auch beispielsweise in Fällen, in denen bisher nicht Wohnzwecken dienende Gebäude, wie Fabriketagen und Kasernen, zu Wohnraum umgenutzt werden. Weiter soll den besonderen Gegebenheiten beim Wohnungseigentum Rechnung getragen werden, indem auch hier Überschreitungen zugelassen werden. Auch persönliche oder berufliche Bedürfnisse des künftigen Wohnungsinhabers, beispielsweise bei sehr hoher Kinderzahl, bei schwerwiegenden Krankheits- und Pflegefällen oder wenn ein gesondertes Arbeitszimmer notwendig ist, können eine Überschreitung der Grenze erforderlich machen. Insbesondere familienpolitische Bedeutung hat die Berücksichtigung des zusätzlichen Raumbedarfs von jungen Haushalten in der Familiengründungsphase.

Zu Absatz 2

Absatz 2 verweist auf § 19 Abs. 1, der in Satz 1 regelt, welche Wohnfläche maßgeblich ist und in Satz 2 eine Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Rechtsverordnung über die Berechnung von Wohnflächen enthält. Bis zum Erlass einer solchen Verordnung sind die §§ 42 bis 44 II. BV anzuwenden (§ 46 Abs. 3 Satz 1).

Zu § 11 (Förderempfänger)

Zu Absatz 1

Absatz 1 nennt die je nach Fördergegenstand in Betracht kommenden Förderempfänger. Er tritt an die Stelle des § 33 II. WoBauG. Entsprechend der vorgegebenen Erweiterung der Fördergegenstände vor allem um die Maßnahmen im Bestand, kommt als Empfänger einer Förderung nicht mehr nur der Bauherr in Betracht, sondern auch der Erwerber vorhandenen Wohnraums und im Falle der Einräumung von Belegungsrechten der Verfügungsberechtigte, d.h. derjenige, der als Eigentümer oder auf Grund sonstiger Befugnis berechtigt ist, Belegungsrechte an dem Wohnraum einzuräumen.

Nummer 1 soll für den Fall des Neubaus und von Modernisierungsmaßnahmen den Begriff "Bauherr" definieren. Nach dieser Begriffsbestimmung soll Bauherr im Sinne der sozialen Wohnraumförderung derjenige sein, der ein Grundstück im eigenen Namen bebaut, bebauen lässt oder eine Modernisierungsmaßnahme durchführt und Herr des Baugeschehens ist. Dieser ist Empfänger der Förderung, soweit solche baulichen Maßnahmen gefördert werden. Dabei ist unerheblich, ob das Bauvorhaben für eigene oder fremde Rechnung durchgeführt wird. Bauherr ist demnach auch ein Bauträger, der Wohnraum im eigenen Namen, aber für Rechnung des vorgesehenen Erwerbers errichtet. Von dieser Begriffsbestimmung geht auch der bisherige § 33 II. WoBauG aus, was durch die §§ 54 und 54a II. WoBauG bestätigt wird.

Nummer 2 betrifft den Fall des Ersterwerbs eines Neubaus vom Bauherrn; hier ist, wie auch im Fall der Nummer 3 (Erwerb aus dem Bestand), der Erwerber Empfänger der Förderung. Nummer 4 definiert als Förderempfänger denjenigen, der befugt ist, Belegungsrechte an dem Wohnraum einzuräumen. Nicht hierunter fällt die Fallgestaltung, dass es im Rahmen eines Landesprogramms Gemeinden ermöglicht wird, Belegungsrechte an Wohnraum zu erwerben und ihnen die Kosten hierfür vom Land erstattet werden. Förderempfänger ist auch hier der Eigentümer des Wohnraums oder der sonstige Verfügungsberechtigte und nicht etwa die Gemeinde, an die sich das Landesprogramm richtet.

Zu Absatz 2

Es ist teilweise Praxis der Wohnungsbauförderung, die Fördermittel nicht dem Bauherrn (Bauträger), sondern unmittelbar demjenigen zu bewilligen, der das Bauobjekt als Ersterwerber erwerben will. Die Regelung in Absatz 2 entspricht § 33 Abs. 4 II. WoBauG und soll im Interesse der Eigentumbildung diese Praxis erleichtern. Er soll für den Fall der Fördermittelvergabe an den Bauträger festlegen, dass die Förderung stets mit der Auflage zu verbinden ist, das Bauwerk alsbald zu angemessenen Bedingungen dem Erwerber des Wohnraums zur Selbstnutzung zu übertragen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält Voraussetzungen, die der Förderempfänger für die Gewährung von Fördermitteln erfüllen muss. Die Vorschrift betrifft in erster Linie die Fälle des Neubaus von Mietwohnungen und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen; zum Teil sind die Vorschriften aber auch auf die Fälle des Erwerbs von Wohnraum zur Selbstnutzung anzuwenden (Absatz 4). Insgesamt sollen sie sicherstellen, dass Fördermittel für Baumaßnahmen versagt werden sollen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nicht gesichert ist.

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

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

Nummer 3 soll als Fördervoraussetzung festlegen, dass der Bauherr die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt. Dies entspricht dem bisherigen § 33 Abs. 1 S. 2 II. WoBauG. Danach soll erforderlich sein, dass der Bauherr nach seinen

gesamten Einkommens- und Vermögensverhältnissen in der Lage ist, das Bauherrenwagnis zu tragen. Die Voraussetzung "Zuverlässigkeit" ist dahingehend zu verstehen, dass keine Tatsachen vorliegen dürfen, die die Gewissenhaftigkeit und Redlichkeit des Bauherrn in Zweifel ziehen. In diesem Zusammenhang wird etwa auch die Kreditwürdigkeit des Bauherrn zu prüfen sein.

Nummer 4 betrifft speziell den Bau von selbstgenutztem Eigentum; sie soll – unabhängig von dem in Nummer 5 geregelten Erfordernis eines angemessenen Eigenkapitalanteils - sicherstellen, dass bei Gewährung von Fördermitteln für eine Eigentumsmaßnahme auch geprüft wird, ob der Bauherr die Belastungen, die durch die laufenden Aufwendungen für die Eigentumsmaßnahme (Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten) ausgelöst werden, dauerhaft tragen kann. Die Vorschrift steht im Zusammenhang mit § 8 Nr. 2, nach dem die Belastung auch angemessen sein muss, also Überförderung vermieden werden soll.

Nummer 5 stellt den Grundsatz auf, dass der Bauherr eine angemessene Eigenleistung zu erbringen hat und hierfür Geldmittel, der Wert des eigenen Grundstücks oder Selbsthilfe in Betracht kommen, wobei klargestellt ist, dass das Grundstück nicht mit Fremdmitteln finanziert sein darf, wenn es als Eigenleistung anerkannt werden soll.

Satz 2 sieht unter den dort geregelten Voraussetzungen die Gleichstellung von Erbbaurechten mit dem Eigentum am Grundstück vor (Übernahme des wesentlichen Regelungsgehaltes von § 33 Abs. 2 und § 99 II. WoBauG). Mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Gegebenheiten bedarf es keiner bundesrechtlichen Regelung zur Mindestlaufzeit von Erbbaurechten. Die Vorschrift gilt auch, wenn es sich um den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum vom Bauträger oder aus dem Bestand handelt.

Zu Absatz 4

Nach Absatz 4 gelten die Anforderungen, die Nummer 3 hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit, Nummer 4 hinsichtlich der Tragbarkeit der Belastung und Nummer 5 hinsichtlich der angemessenen Eigenleistung aufstellt, auch für den Erwerber von Wohneigentum zur Selbstnutzung, sei es als Ersterwerber oder als Erwerber eines Bestandsobjekts.

Zu § 12 (Bevorzugung von Maßnahmen, zusätzliche Förderung)

Zu Absatz 1

Für viele Bauherren ist die Selbsthilfe der einzige Weg, um die Eigenleistung aufzubringen, die als Fördervoraussetzung insbesondere für die Errichtung eines selbstgenutzten Wohneigentums verlangt wird. Diese "Muskelhypothek" erfordert eine besondere Opferbereitschaft. Die Bereitschaft zur Selbsthilfe soll daher im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Berücksichtigung finden können. Einen ebenso großen Beitrag zur Lösung von Wohnraumversorgungsproblemen kann das Engagement der künftigen Nutzer des zu schaffenden Wohnraumes darstellen, sei es durch Arbeits- oder Sachleistungen oder durch zusätzliche Finanzierungsanteile. Dementsprechend sollen nach Satz 1 bevorzugt Fördermittel für Maßnahmen bereitgestellt werden können, bei denen Bauherren in Selbsthilfe im Sinne des Satzes 2 tätig oder Mieterleistungen im Sinne des Satzes 3 erbracht werden. Voraussetzung ist bei den Mieterleistungen allerdings, dass diese den Mietern tatsächlich auch zu Gute kommen, wie z. B. durch reduzierte Mieten, verbesserten Gebrauchswert der Wohnungen oder ihres Umfelds. Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass eine Maßnahme, bei der der Bauherr lediglich im eigenen Interesse die Erbringung zusätzlicher Leistungen der Mieter fordert, bevorzugt gefördert wird.

Satz 2 legt entsprechend § 36 Abs. 2 II. WoBauG fest, was als Selbsthilfe zu werten ist, und bestimmt, dass Selbsthilfe außer vom Bauherrn, seinen Angehörigen oder (unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit) von Dritten auch von Mitgliedern von Genossenschaften geleistet werden kann. Die Selbsthilfe ist weiterhin gegenüber der Schwarzarbeit deutlich abzugrenzen.

Nach Satz 3 i.V.m. Satz 1 sollen auch die Bauherren bei der Förderung bevorzugt werden können, deren künftige Mieter einen Finanzierungsanteil, Arbeitsleistungen beim Bau oder Sachleistungen hierfür erbringen. Dem steht es gleich, wenn Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft durch die Übernahme weiterer Geschäftsanteile über die Pflichtbeteiligung hinaus ihrer Genossenschaft mehr Kapital als üblich zur Verfügung stellen und sich hiermit an Investitionen in den Wohnungsbau, die Modernisierung und die Instandsetzung beteiligen. In diesem Zusammenhang kann auch der

Mietkauf, bei dem Mieter Finanzierungsanteile erbringen, Bedeutung erlangen. Zu berücksichtigen sind in jedem Fall die Anforderungen des Baukostenzuschussgesetzes.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht vor, dass in den hier beispielhaft genannten Fällen eine zusätzliche Förderung gewährt werden kann.

Nummer 1 soll ökologischen Anforderungen einen besonderen Stellenwert einräumen und daher bestimmen, dass für ressourcenschonende Bauweisen, die besonders wirksam zur Entlastung der Umwelt, zum Schutz der Gesundheit und zur rationellen Energieverwendung, insbesondere in Bezug auf den Primärenergieverbrauch, beitragen, aber zu notwendigen Mehrkosten führen, eine zusätzliche Förderung gewährt werden kann. Ausgeschlossen ist hierbei die Förderung von Maßnahmen, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften ohnehin einzuhalten vorgeschrieben sind.

Nummer 2 soll bestimmen, dass Mehrkosten für auf spezifische Behinderungen ausgerichtete Maßnahmen durch zusätzliche Förderung Rechnung getragen werden kann. Nach § 6 Satz 2 Nr. 6 gilt bei der sozialen Wohnraumförderung generell der Grundsatz, dass durch die geförderten baulichen Maßnahmen möglichst barrierefreier Wohnraum (DIN 18025 Teil 2) geschaffen werden soll. Dies erfordert vielfach keine oder nur geringe Mehrkosten, so dass eine besondere Förderung barrierefreien Wohnraums im Regelfall nicht erforderlich ist. Bei der Schaffung oder Modernisierung von Wohnraum für Personen mit besonderen Behinderungen können jedoch je nach Art und Schwere der Behinderung zusätzliche Kosten entstehen, z. B. bei Wohnungen für Rollstuhlbenutzer (DIN 18025 Teil 1). Dem trägt Nummer 2 Rechnung.

Nummer 3 soll regeln, dass bei der Bemessung der Fördermittel auch die Kosten für das Organisieren der Selbsthilfe berücksichtigt werden können. Organisierte Gruppenselbsthilfe bedeutet Zusammenschluss und gemeinsamen Einsatz der Arbeitskräfte mehrerer Bauherren unter der organisatorischen und fachlichen Anleitung eines Baubetreuers, etwa eines Architekten oder Unternehmens, wie z. B. einer Wohnungsbaugesellschaft, eines Wohnungsunternehmens, einer Bauträgergesellschaft oder auch eines Trägers der Wohlfahrtspflege.

Nach Nummer 4 kann eine zusätzliche Förderung auch für besondere experimentelle Ansätzen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus gewährt werden. Hiermit soll ein Anreiz für innovative Lösungen geschaffen werden, die über die Modellfunktion von geförderten Maßnahmen dem Wohnungsbau insgesamt zu Gute kommen können.

Zu § 13 (Förderzusage)

§ 13 hat materiellrechtliche und verfahrensrechtliche Bedeutung. In Ergänzung des Verwaltungsverfahrensgesetzes regelt er das Verfahren der Förderung. Er legt die wesentlichen Elemente fest, die für die Durchführung der Förderung erforderlich sind. Wesentlich ist weiter sein materiellrechtlicher Gehalt als zentrale Fördervorschrift. Insofern tritt er an die Stelle der §§ 42 ff und §§ 88 bis 88f II. WoBauG. Die bisherige Unterscheidung in mehrere „Förderwege“, die sich aus Ergänzungen der öffentlichen Förderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes im Zeitablauf ergeben hatte (§§ 88, 88d, 88e), wird damit aufgegeben. Verzichtet wird vor allem auf die Bestimmung des § 42 II. WoBauG über die Gewährung von Darlehen zur Kostendeckung sowie insgesamt auf Vorgaben für Förderverfahren und –methoden. Zentraler Ansatzpunkt für die bundesrechtlichen Vorschriften ist der öffentlich-rechtliche Teil der Subventionsgewährung, der als „Förderzusage“ bezeichnet wird. Der Förderzusage liegt - wie dies der Praxis der bisherigen vereinbarten Förderung entspricht – im Rahmen der Förderprogramme und –richtlinien der Länder in der Regel eine Einigung zwischen zuständiger Stelle und Förderempfänger zu Grunde. Absatz 2 regelt die in die Förderzusage aufzunehmenden Bestimmungen. Entsprechend ergeben sich Bindungen künftig unmittelbar aus der Förderzusage und grundsätzlich nicht - wie nach der Konstruktion der öffentlichen Förderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes - unmittelbar aus dem Gesetz. Auch der Umfang der Förderung und die Reichweite der Bindungen werden durch die Bestimmungen der jeweiligen Förderzusage festgelegt. Eine Verbindung zwischen der Dauer der Förderung und der Dauer der Bindungen ist - ebenfalls abweichend zu der bisherigen Förderung mit öffentlichen Mitteln - nicht zwingend; es wird sich oftmals anbieten, die Dauer der Förderung und die Dauer der Bindungen zeitlich unabhängig voneinander fest zu legen. Auch diese Art der Förderung ermöglicht im Bedarfsfall eine Fördergestaltung hinsichtlich Belegungsbindung und Wohnkostenentlastung, die die gleichen Anliegen einer Intensivförderung verfolgt wie der bisherige 1. Förderweg.

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die künftige Gewährung der Förderung durch Erteilung einer Förderzusage (vgl. hierzu auch Absatz 3) und bestimmt ein Antragserfordernis, um sicherzustellen, dass in jedem Fall die Mitwirkung des Förderempfängers erfolgt. Im Gegensatz zum Zweiten Wohnungsbaugesetz wird der materielle Inhalt der Förderzusage nicht geregelt. Der Förderzusage voraus geht daher in der Regel eine inhaltliche Einigung zwischen den Beteiligten über die Leistungen und Gegenleistungen sowie die Modalitäten der Förderung. Die Vorschrift geht damit vom Modell der sog. Vereinbarten Förderung aus, das sich auf Grund des 1989 in das Zweite Wohnungsbaugesetz eingefügten § 88d entwickelt und in der Praxis bewährt hat.

Zu Absatz 2

Absatz 2 nennt die Elemente, die in die Förderzusage als Bestimmungen aufzunehmen sind. An erster Stelle steht die Zweckbestimmung der Förderung (z. B. Modernisierung, Neubau, Erwerb von Belegungsrechten für bestimmte Haushaltsgruppen), ferner sind Bestimmungen zu treffen über Einsatzart (z. B. Darlehen oder Zuschuss), Höhe, Dauer, Verzinsung und Tilgung der Fördermittel, Einhaltung von Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 oder nach § 9 Abs. 3 vom jeweiligen Land abweichend festgelegter Grenzen sowie von Grenzen für Wohnungsgrößen. Bei der Förderung von Mietwohnungen sind zusätzlich Bestimmungen über die Belegungs- und Mietbindungen zu treffen. Einzelheiten hierzu sind im Teil 2 Abschnitt 3 geregelt.

Zu Absatz 3

Satz 1 enthält verfahrensrechtliche Regelungen und berücksichtigt die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes, und zwar die §§ 35 ff. VwVfG bei der Erteilung der Förderzusage durch Verwaltungsakt und §§ 54 ff. VwVfG bei Abschluss eines öffentlich - rechtlichen Vertrages. Der hier verwandte Begriff der Förderzusage ist nicht zu verwechseln mit einer von der zuständigen Behörde erteilten Zusage, einen bestimmten Verwaltungsakt später zu erlassen (sog. Zusicherung) im Sinne des § 38 VwVfG. Der zweite Halbsatz regelt die Form der Förderzusage.

Satz 2 stellt für den Fall der Rechtsnachfolge – etwa durch Verkauf des geförderten Objekts oder auch durch Erbschaft - klar, dass die Berechtigungen und Verpflichtungen, die sich aus der Förderzusage ergeben, vom Empfänger der Förderung auf den Rechtsnachfolger, z. B. den Erwerber oder den Erben, übergehen. Dies gilt insbesondere für die objektbezogenen Berechtigungen und Verpflichtungen. Soweit bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums personenbezogene Verpflichtungen und Berechtigungen von Bedeutung sind, ergeben sich die Folgen im Falle der Rechtsnachfolge aus der Förderzusage, zum Teil aus dem Gesetz (vgl. § 25 Abs. 2).

Zu Absatz 4

Absatz 4 schließt einen Rechtsanspruch auf Förderung aus; er entspricht § 33 Abs. 3 II. WoBauG. Die gerichtliche Überprüfung von Förderentscheidungen ist damit eingeschränkt, aber nicht ausgeschlossen. Sie kann sich insbesondere auf Verstöße gegen das Gleichbehandlungsgebot beziehen und Fehler bei der Ermessensausübung korrigieren.

Zu Abschnitt 3 (Kooperationsvertrag, §§ 14 und 15)

Abschnitt 3 beinhaltet mit den §§ 14 und 15 die Regelungen zum Kooperationsvertrag. Kooperationen zwischen Gemeinden bzw. Gemeindeverbänden und sonstigen öffentlichen Stellen einerseits sowie Wohnungswirtschaft, aber auch Wohlfahrtspflege, andererseits kommt als Strategie zur Wohnraummobilisierung bereits heute eine bedeutende Rolle zu. Dabei hat sich in der Praxis gezeigt, dass vor allem formelle, vertraglich geregelte Kooperationen dauerhaft und damit erfolgreich sind. Um hier den Kooperationspartnern die grundlegenden rechtlichen Rahmenvorgaben an die Hand zu geben, wurden mit den §§ 14 und 15 der Rahmen und die wesentlichen Inhalte von Kooperationsverträgen in das Gesetz aufgenommen.

Zu § 14 (Zweck, Beteiligte)

Zu Absatz 1

Absatz 1 bezeichnet den Kooperationsvertrag begrifflich und umschreibt Zweck und Zielsetzung eines Kooperationsvertrags. Dabei wird verdeutlicht, dass er eine Ergänzungsfunktion bei der sozialen Wohnraumförderung haben soll. Auch der Kooperationsvertrag hat die Wohnraumversorgung als zentrales Ziel. Als flexibles Instrument unterliegt er keiner strikten Bindung an Fördermittel, Fördergegenstände oder Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung. Es handelt sich also um Vereinbarungen, die außerhalb von Förderzusagen bzw. Förderverträgen zwischen Gemeinden bzw. Gemeindeverbänden oder sonstigen öffentlichen Stellen einerseits und Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten von belegungs- bzw. mietungebundenen und gegebenenfalls - bei Änderung oder Aufhebung von Bindungen – belegungs- bzw. mietgebundenen Wohnungen andererseits abgeschlossen werden. Im Rahmen von Kooperationsverträgen soll vor allem auch der Gesichtspunkt der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen berücksichtigt werden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 macht in Satz 1 deutlich, dass neben den Vertragspartnern Gemeinde, Gemeindeverband sowie sonstige öffentliche Stelle auf der einen Seite und Verfügungsberechtigten von Wohnraum auf der anderen Seite auch Dritte, insbesondere öffentliche und private Träger sozialer Aufgaben, also z. B. Verbände der Wohlfahrtspflege, sowie andere mit der Durchführung des Kooperationsvertrags Beauftragte in solche Verträge einbezogen werden können. Eine Einbeziehung kann dabei auch die Übernahme von Aufgaben aus dem Kooperationsvertrag als Vertragspartei sein. Satz 2 stellt klar, dass die nach § 3 Abs. 2 Satz 3 zuständigen Stellen am Kooperationsvertrag zu beteiligen sind, wenn vertragliche Vereinbarungen die diesen Stellen obliegenden Aufgaben berühren. Dies kann ggf. auch eine Einbeziehung der zuständigen Stellen in den Vertrag bedeuten. Berührt sein kann z. B. die für die Förderung zuständige Stelle, wenn es um die Begründung oder Verlängerung von Belegungsrechten zu Gunsten der Förderstelle oder um die Einbeziehung von Dritten, z. B. Trägern sozialer Aufgaben wegen der Übernahme von Pflichten im Hinblick auf belegungsgebundene

Wohnungen, geht. Auch die für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen zuständige Stelle kann durch Vereinbarungen eines Kooperationsvertrags berührt werden.

Zu § 15 (Gegenstände des Kooperationsvertrags)

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält eine beispielhafte und damit nicht abschließende Auflistung der wichtigsten Gegenstände eines Kooperationsvertrags.

Nummer 1 nennt als Gegenstand eines Kooperationsvertrags die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen. Diesem Gegenstand wird in der Praxis besondere Relevanz zukommen. Eine solche Verpflichtung kann naturgemäß nur von den Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsvermietern übernommen werden. Im Rahmen eines solchen Kooperationsvertrags kann auch die entsprechende Anwendung der §§ 26 bis 32, also der Vorschriften über die Begründung und Sicherung von Belegungs- und Mietbindungen vereinbart werden. Nummer 1 steht gegebenenfalls in inhaltlichem Zusammenhang mit Nummer 3, die als Gegenstand eines Kooperationsvertrags die Aufhebung oder Änderung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnungen regelt, soweit dies nach den §§ 30 und 31 zulässig ist und Bestimmungen der Förderzusage nicht entgegenstehen. Beispielsweise können sowohl Nummer 1 als auch Nummer 3 in Betracht kommen, wenn es um die Begründung von Belegungs- und Mietbindungen an bisher ungebundenen Wohnungen und im Gegenzug die Aufhebung solcher Bindungen an bisher gebundenen Wohnungen geht (vgl. hierzu auch die Begründung zu Nummer 3).

Gegenstand eines Kooperationsvertrags kann nach Nummer 2 auch die Übernahme von Bewirtschaftungsrisiken sowie die Übernahme von Bürgschaften für die Erbringung einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen der Mieter sein. Vor allem, wenn es um Wohnungsnotfälle mit besonderen Bewirtschaftungsrisiken geht, also soziale Problemfälle, spielt dieser Aspekt eine Rolle. In Betracht kommt die gesamte oder auch die teilweise Übernahme solcher Risiken, wobei es sich beispielsweise um Mietausfallbürgschaften oder die Übernahme von Instandsetzungskosten handeln kann. Die Bürgschaft für die Erbringung einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen kann beispielsweise die Leistung einer Kautions betreffen. Solche Verpflichtungen können

vor allem Gemeinden, aber auch Träger sozialer Aufgaben übernehmen. Die Absicherung dieser Kostenrisiken im Wege einer vertraglichen Übernahme beispielsweise durch die Gemeinde kann einen wichtigen Aspekt für die Kooperationsbereitschaft der Verfügungsberechtigten, d. h. der Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsvermieter, darstellen.

Nach Nummer 3 kann auch die Aufhebung oder Änderung von Belegungs- und Mietbindungen Gegenstand eines Kooperationsvertrags sein, soweit dies nach den §§ 30 und 31 zulässig ist und Bestimmungen der Förderzusage nicht entgegenstehen. Es geht hier also darum, Ermessensspielräume im Rahmen der Förderzusage bzw. der gesetzlichen Regelungen nach den §§ 27 ff. zu nutzen. Beispiel hierfür kann die Aufhebung von Belegungsbindungen und im Gegenzug die vertragliche Einräumung eines Belegungsrechts durch den Verfügungsberechtigten für eine andere bezugsfertige Wohnung sein. Ein weiteres Beispiel kann auch die Übertragung sowohl von Belegungs- als auch Mietbindungen auf bisher ungebundene Wohnungen und im Gegenzug die Aufhebung der Bindungen von bisher gebundenen Wohnungen darstellen. Die gesetzlichen Vorgaben für eine Freistellung von Belegungsbindungen bzw. die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen sind in § 30 bzw. § 31 geregelt. Soweit derartige Freistellungen oder Übertragungen auch Teil eines Kooperationsvertrags sein sollen, sind die Zulässigkeitsregelungen der §§ 30 und 31 zu beachten. Im Übrigen dürfen auch die Bestimmungen der Förderzusage nicht entgegenstehen. Insbesondere bei solchen Vereinbarungen im Rahmen eines Kooperationsvertrags sind in der Regel eine oder mehrere zuständige Stellen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 3 berührt. Diese sind in solchen Fällen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 zu beteiligen.

In Nummer 4 ist die Übernahme weiterer Maßnahmen wohnungswirtschaftlicher, baulicher und sozialer Art aufgelistet, die für Kooperationsverträge typisch sind. Derartige Verpflichtungen können entweder von den Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsvermietern oder von den Gemeinden bzw. sonstigen öffentlichen Stellen, aber auch von Trägern sozialer Aufgaben übernommen werden. Beispiele hierfür können Wohnumfeldmaßnahmen einschließlich der Beseitigung von Vandalismusschäden, bestimmte soziale Maßnahmen speziell für die Inhaber von Wohnungen, Maßnahmen des Rückbaus von Wohnungs- und örtlichen Erschließungsanlagen sein. Gerade solche Maßnahmen sind geeignet, die Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu flankieren und zu unterstützen.

Nummer 5 berücksichtigt, dass für die im Kooperationsvertrag vorgesehenen Aufgaben teilweise Grundstücke und auch Räume zur Verfügung stehen müssen, deren Überlassung durch die Beteiligten vereinbart werden kann. Der Begriff „Räume“ verdeutlicht, dass nicht nur Wohnräume, sondern auch Räume z. B. für Begegnungsräume, gemeint sein können. Die Verpflichtung zur Überlassung von Grundstücken und Räumen kann sowohl von der Gemeinde bzw. sonstigen öffentlichen Stellen als auch von Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsvermietern, aber auch von Trägern sozialer Aufgaben übernommen werden.

Zu Absatz 2

Satz 1 regelt klarstellend in Anlehnung an § 56 Abs. 1 VwVfG die Zulässigkeitsgrenzen und -voraussetzungen des Kooperationsvertrags. Satz 1 greift das Gebot der Angemessenheit auf, das Ausdruck und Anwendungsfall des in der Rechtsordnung allgemein geltenden Verhältnismäßigkeitsprinzips und Übermaßverbots ist. Zum anderen schreibt Satz 1 vor, dass die im Kooperationsvertrag vereinbarte Leistung des Kooperationspartners, also z. B. insbesondere des Wohnungsunternehmens, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben der öffentlichen Stelle dienen muss, in sachlichem Zusammenhang mit der beabsichtigten Leistung der öffentlichen Stelle zur Verbesserung der Wohnraumversorgung stehen muss. Damit wird das dem § 56 Abs. 1 VwVfG zugrundeliegende sogenannte Koppelungsverbot aufgegriffen. Satz 2 regelt die Unzulässigkeit von Verträgen, wenn auf die von der öffentlichen Stelle zu erbringende Leistung auch ohne vertragliche Vereinbarung ohnehin ein Anspruch bestanden hätte.

Zu Absatz 3

In Anlehnung an § 57 VwVfG schreibt Absatz 3 klarstellend vor, dass Kooperationsverträge grundsätzlich der Schriftform bedürfen, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist. Eine strengere Formvorschrift, z. B. die notarielle Beurkundung, kann sich aus § 313 BGB ergeben, wenn Teil des Kooperationsvertrags gleichzeitig auch die Verpflichtung zum Erwerb oder zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück ist.

Zu Absatz 4

Absatz 4 stellt klar, dass andere vertragliche Vereinbarungen als die in den §§ 14 und 15 aufgeführten Kooperationsverträge zulässig bleiben und nicht im Wege eines Umkehrschlusses für unzulässig gehalten werden können.

Zu Teil 2 (Begriffsbestimmungen, Durchführung der sozialen Wohnraumförderung)

Zu Abschnitt 1 (Begriffsbestimmungen, §§ 16 bis 19)

Die §§ 16 bis 19 enthalten die für die soziale Wohnraumförderung wichtigen Begriffsbestimmungen. Sie entsprechen zum Teil den bereits im Zweiten Wohnungsbaugesetz enthaltenen Begriffsbestimmungen; sie sind zum Teil gestrafft und zum Teil ergänzt.

Ein Großteil der Begriffsbestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes soll nicht übernommen werden, da sie für die Zwecke des Wohnraumförderungsgesetzes entbehrlich geworden sind. Hierzu zählen die Bestimmungen über die Einteilung der Wohnungen nach ihrer Förderung (§ 5 II. WoBauG), "öffentliche Mittel" (§ 6 II. WoBauG), Familienheime (§ 7 II. WoBauG), Kaufeigenheime (§ 9 II. WoBauG), Einliegerwohnungen (§ 11 II. WoBauG), Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG), Genossenschaftswohnungen (§ 13 II. WoBauG), Wohnheime (§ 14 II. WoBauG), an die künftig auch keine Rechtsfolgen mehr geknüpft werden. Der Begriff der Kleinsiedlung, der nach § 10 II. WoBauG mit der sog. Landzulage verbunden ist, die die Selbstversorgung und Einkommensergänzung ermöglichen soll, soll unter den heutigen Verhältnissen entfallen. Das Element der Selbsthilfe, das noch heute große Bedeutung hat, ist dagegen als eigenständiger Fördertatbestand ausgestaltet worden (vgl. § 12).

Der Begriff der Wohnfläche in § 19 ist aus dem bisherigen Recht (§ 42 II. BV) übernommen worden. Einzelheiten sollen auch künftig im Verordnungswege geregelt werden. Bis zum Erlass einer derartigen Verordnung, für die § 19 Abs. 2 die Ermächtigungsgrundlage enthält, sollen die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung über die Berechnung der Wohnflächen für die Zwecke dieses Gesetzes weitergelten (vgl. § 46 Abs. 3).

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

Zu § 16 (Wohnungsbau, Modernisierung)

§ 16 soll die Begriffe Wohnungsbau und Modernisierung bestimmen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält die Begriffsbestimmungen des Wohnungsbaus. Dazu gehört nach Nummer 1 der Neubau. Hauptfall ist eine Baumaßnahme auf einem vorher unbebautem Grundstück. Unter dem Begriff Neubau sind auch die Errichtung eines Gebäudes, das an die Stelle eines abgebrochenen tritt (Ersatzbau), und das neben einem vorhandenen Gebäude geschaffene neue selbständige Gebäude zu verstehen.

Nach Nummer 2 gehören zum Wohnungsbau auch der Ersatz beschädigter oder zerstörter Gebäude (bisher Wiederaufbau, § 16 Abs. 1 II. WoBauG) und die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die Gebäude wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden (bisher Wiederherstellung, § 16 Abs. 2 II. WoBauG). Nicht festgehalten wird dabei an der Voraussetzung, dass ein Gebäude nur als zerstört gilt, wenn ein außergewöhnliches Ereignis bewirkt hat, dass oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nicht mehr vorhanden ist (§ 16 Abs. 4 II. WoBauG). Künftig sind daher auch Schäden, die durch Mängel der Bauteile oder in Folge Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstanden sind, für die Einordnung als Wiederaufbau oder Wiederherstellung zu berücksichtigen. Mit dieser Erweiterung der Definition soll vor allem den besonderen Verhältnissen in den neuen Ländern Rechnung getragen werden, indem auch die unter wesentlichem Bauaufwand erfolgende Beseitigung von Schäden, die durch unterlassene Instandhaltung eingetreten sind, als Wohnungsbau anerkannt wird. Sie ist erforderlich, da die Unterlassung der Instandhaltung auf die Misswirtschaft der ehemaligen DDR zurückzuführen ist und in der Regel nicht dem jetzigen Eigentümer zugerechnet werden

kann. Unter „wesentlich“ ist in Anlehnung an die hierzu ergangene Rechtsprechung ein Aufwand zu verstehen, der mindestens ein Drittel der für einen entsprechenden Neubau erforderlichen Kosten erreicht (vgl. BVerwGE 38, 286).

Wie bisher (§ 17 II. WoBauG) soll nach Nummer 3 die Änderung und Erweiterung bestehender Gebäude unter wesentlichem Bauaufwand zur Schaffung von neuem Wohnraum ebenfalls unter den Begriff Wohnungsbau fallen.

Nach Nummer 4 soll auch die Änderung von Wohnraum zum Begriff des Wohnungsbaus gehören, wenn durch die Änderung unter wesentlichem Bauaufwand eine Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse erfolgt. Dies berücksichtigt die in bestimmten Fällen bestehende Notwendigkeit, vorhandenen Wohnraum an heutige Wohnbedürfnisse durch baulichen Maßnahmen anzupassen, etwa durch Zusammenlegung von Wohnraum zu größeren Wohnungen. Der Tatbestand ist abgegrenzt von der Modernisierung.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt die Fälle fest, in denen Wohnraum als nicht benutzbar gilt.

Zu Absatz 3

Der Begriff Wohnungsbau, der der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient, ist notwendigerweise abgegrenzt von dem Begriff Modernisierung, der den Gebrauchswert vorhandenen Wohnraums verbessert. Damit wird berücksichtigt, dass in den verschiedenen, für das Wohnungswesen bedeutsamen Bereichen an diese Begriffe unterschiedliche Rechtsfolgen geknüpft werden, z. B. im Steuerrecht, Mietrecht, Baurecht. Für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung sind Wohnungsbau und Modernisierung als mögliche Gegenstände der Förderung gleichgestellt (vgl. § 2 Abs. 1). Dies berücksichtigt die gewachsene Bedeutung der Förderung im Wohnungsbestand, namentlich in den neuen Ländern. Absatz 3 soll hierzu den Begriff Modernisierung definieren. Die Definition entspricht der Begriffsbestimmung in § 17a II. WoBauG. Die Modernisierung umfasst im Wesentlichen Maßnahmen an der Wohnung und am Gebäude, einschließlich der hierdurch verursachten Instandsetzungen. Wegen der unterschiedli-

chen Bedeutung unterscheidet sich der hier verwendete Begriff der Modernisierung von dem des Mietrechts (vgl. §§ 541a und 541b BGB, § 3 MHG).

Die Aufzählung verschiedener Wohnraumarten nach ihrer Rechtsform bei der Nutzung, die als neugeschaffener Wohnraum in Betracht kommen, z. B. Familienheime, Genossenschaftswohnungen, Mietwohnungen (vgl. § 2 Abs. 2 II. WoBauG), soll nicht übernommen werden, da hierfür im Zusammenhang mit dem Begriff des Wohnungsbaus keine Notwendigkeit mehr besteht.

Zu § 17 (Wohnraum)

Zu Absatz 1

Satz 1 enthält die Bestimmung für den Begriff des Wohnraums. Mit dem Merkmal „umbaut“ ist klargestellt, dass es sich um bauliche Anlagen handeln muss und andere Räume, die auch Wohnzwecken dienen können, wie Wohnschiffe, Wohnwagen, Zelte, nicht erfasst sind. Das Merkmal „dauernd“ schließt Sommerwohnungen, Ferienhäuser und ähnliche Anlagen aus. Die rechtliche Eignung setzt voraus, dass der Wohnraum unter baurechtlichen Gesichtspunkten materiell zulässig ist.

Satz 2 legt fest, dass der Begriff Wohnraum entsprechend dem § 2 Abs. 2 Buchst. b, d, e, g, h und i II. WoBauG nicht nur Wohnungen, sondern auch einzelne Wohnräume umfasst. Hiermit ist klargestellt, dass trotz des Verzichts auf die Begriffsbestimmung Wohnheim nicht nur abgeschlossene Wohnungen, die die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen, sondern auch einzelne Räume Wohnraum im Sinne der Fördervorschriften sein können.

Zu Absatz 2

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

Zu Absatz 3

Absatz 3 soll den Begriff des Mietwohnraums in Abgrenzung zum – selbstgenutzten - Wohneigentum definieren. Neben der Gebrauchsüberlassung auf Grund eines Mietvertrages sind auch genossenschaftliche und sonstige Nutzungsverhältnisse genannt. Bisher stellte § 66 II. WoBauG klar, dass die für Mietwohnungen geltenden Vorschriften auch für ähnliche, insbesondere genossenschaftliche Nutzungsverhältnisse anzuwenden sind. Eine gleiche Funktion soll § 17 Abs. 3 haben. Nach den mietrechtlichen Vorschriften findet das Mietrecht auf genossenschaftliche Nutzungsverhältnisse uneingeschränkt Anwendung. Für die Zwecke dieses Gesetzes soll in der Begriffsbestimmung des Absatzes 3 herausgestellt werden, dass im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung genossenschaftliche und andere vergleichbare Nutzungsverhältnisse wie Mietverhältnisse behandelt werden.

Zu § 18 (Haushaltsangehörige)

Wie schon in § 8 II. WoBauG, der für Zwecke der Wohnungsbauförderung den Begriff Familie und Angehörige bestimmt, soll auch für die soziale Wohnraumförderung der Kreis der berücksichtigungsfähigen Personen definiert werden. Grundvoraussetzung ist, dass die betreffenden Personen eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen (Absatz 1). Der Begriff entspricht dem des § 4 Abs. 2 WoGG.

Der Katalog der berücksichtigungsfähigen Haushaltsangehörigen in Absatz 2 ist – den gewandelten gesellschaftlichen Anschauungen folgend – um die Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes sowie um die Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft erweitert worden. Nicht mehr umfasst sind jedoch weitläufige Verwandte. Als Haushaltsangehörige werden aber nach wie vor Mündel berücksichtigt, die wie leibliche Kinder vom Vormund auf längere Dauer in den Haushalt aufgenommen werden (vgl. auch § 1793 Abs. 1 Satz 3 BGB). Zu jeder der in den Nummern 1 bis 4 bezeichneten Personengruppen gehören die jeweiligen Verwandten, Verschwägerten, Pflegekinder und Pflegeeltern. Bedeutung hat diese Definition der Haushaltsangehörigen insbesondere für die Einkommensermittlung, für die Bestimmung der erforderlichen Wohnungsgröße und für die Erhebung der Ausgleichszahlung sowie bei der Errechnung der Tragbarkeit der Belastung bei der Förderung der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums.

Zu § 19 (Wohnfläche, Betriebskosten)

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält wie schon § 105 Abs. 1 Buchstabe d II. WoBauG eine Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Verordnung mit Zustimmung des Bundesrates zur Berechnung von Wohnflächen für die geförderten Wohnungen. Bis zum Erlass einer besonderen Wohnflächenverordnung sollen die §§ 42 bis 44 der II. BV für die Zwecke der sozialen Wohnraumförderung Anwendung finden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält die Definition der Betriebskosten und eine Ermächtigungsgrundlage für die Bundesregierung, Vorschriften über die Aufstellung von Betriebskosten durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu erlassen. Derzeit ist die Definition der Betriebskosten in § 27 II. BV und die Aufstellung von Betriebskosten in Anlage 3 zu § 27 II. BV enthalten. In Abweichung zu § 27 II. BV konnte bei der Definition der Betriebskosten auf den Begriff der Wirtschaftseinheit verzichtet werden, da dessen Bedeutung sich auf die Aufstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen beschränkt. Bis zum Erlass einer Verordnung soll nach § 46 Abs. 3 die Anlage 3 zu § 27 II. BV Anwendung finden.

Zu Abschnitt 2 (Einkommensermittlung, §§ 20 bis 24)

Abschnitt 2 über die „Einkommensermittlung“ entspricht weitgehend den §§ 25 bis 25d II. WoBauG sowie den entsprechenden Bestimmungen des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland. In der Systematik sollen die Vorschriften aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung soweit wie möglich denen des Wohngeldgesetzes angeglichen werden. Differenzierungen, die sich aus dem unterschiedlichen Normzweck ergeben, sollen jedoch beibehalten werden.

Zu § 20 (Gesamteinkommen)

§ 20 soll unter Übernahme der Regelung in § 25 Abs. 3 II. WoBauG und in Anpassung an das Wohngeldgesetz festlegen, dass bei der Einkommensermittlung das Ge-

samteinkommen des Haushalts maßgebend ist (Satz 1) und dass das Gesamteinkommen des Haushalts im Sinne dieses Gesetzes die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Freibeträge nach § 24 ist (Satz 2).

Zu § 21 (Begriff des Jahreseinkommens)

Zu Absatz 1

Absatz 1 entspricht dem § 25a Abs. 1 II. WoBauG. Die Änderungen sind sprachliche Anpassungen an die entsprechende Vorschrift im Wohngeldgesetz.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält bestimmte Einnahmen, die nach § 2 Abs. 1 und 2 Einkommensteuergesetz (EStG) nicht zu den positiven Einkünften gehören und wie bisher bei der wohnungsbaurechtlichen Einkommensermittlung Berücksichtigung finden sollen. Aus Gründen der Zielgenauigkeit und Beschränkung der Förderung auf die Zielgruppe im Sinne des § 1 sollen bestimmte steuerfreie Einnahmen, die dem Haushalt tatsächlich zur Verfügung stehen, bei der Einkommensermittlung berücksichtigt werden und somit bei Bestimmung der Wohnkostenentlastung relevant sein. Dabei soll der Katalog dieser steuerfreien, aber wohnungsbaurechtlich relevanten Einnahmen soweit wie möglich dem Katalog im Wohngeldrecht entsprechen. Darüber hinaus soll er aus Gründen der Zielgenauigkeit um bestimmte steuerfreie Einnahmen, die bei der Einkommensermittlung im Wohngeld bisher noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erweitert werden.

Um künftig späteren Rechtsänderungen, wie z. B. der Aufnahme weiterer Einkünfte in den Katalog, besser Rechnung tragen zu können, sollen aus Gründen der leichten Lesbarkeit und Verwaltungsvereinfachung die Einkünfte nach Einkunftsarten neu gegliedert werden.

Zu Nummer 1.1

Übernahme geltenden Rechts; entspricht der Regelung in § 25a Abs. 2 Nr. 1 II. WoBauG.

Zu Nummer 1.2

Übernahme geltenden Rechts; entspricht der Regelung in § 25a Abs. 2 Nr. 7 II. WoBauG.

Zu Nummer 1.3

Übernahme geltenden Rechts; entspricht der Regelung in § 25a Abs. 2 Nr. 5 II. WoBauG.

Zu Nummer 1.4

Neu aufgenommen sollen die Kapitalabfindungen auf Grund der gesetzlichen Renten- oder Knappschaftsversicherung oder der Beamten-(Pensions-)Gesetze, da auch diese Zahlungen dem jeweiligen Haushalt zur Deckung des Lebensunterhalts tatsächlich zur Verfügung stehen.

Zu Nummer 1.5

Die nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a EStG steuerfreie Verletztenrente und Rente an Hinterbliebene nach den §§ 56 bis 74 Siebtes Buch Sozialgesetzbuch sollen künftig zu den wohnungsbaurechtlich relevanten Einnahmen zählen, da sie dem jeweiligen Haushalt zur Deckung des Lebensunterhalts tatsächlich zur Verfügung stehen.

Zu Nummer 1.6

Entspricht der bisherigen Regelung in § 25a Abs. 2 Nr. 8 II. WoBauG, wobei nunmehr die ausländischen Einkünfte aus systematische Gründen eine eigene Ziffer erhalten sollen.

Zu Nummer 2.1

Entspricht der bisherigen Regelung in § 25a Abs. 2 Nr. 2 II. WoBauG.

Zu Nummer 2.2

Hierbei sind insbesondere die einkommensteuerrechtlichen Änderungen des Gesetzes zur Neuregelung der geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse vom 24.3.1999 (BGBl. I S. 388) und des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 vom 24. 3. 1999 (BGBl. I S. 402) berücksichtigt worden.

Zu Nummer 2.3

Entspricht der bisherigen Regelung in § 25a Abs. 2 Nr. 3 II. WoBauG.

Zu Nummer 3.1

Übernahme geltenden Rechts; entspricht der Regelung in § 25a Abs. 2 Nr. 4 II. WoBauG.

Zu Nummern 3.2 und 3.3

Entspricht der bisherigen Regelung in § 25a Abs. 2 Nr. 6 II. WoBauG, wobei die genannten Einkunftsarten aus systematischen Gründen künftig jeweils in einer eigenen Ziffer genannt werden sollen.

Zu Nummer 4.1

Soweit Abfindungen, die ein Arbeitnehmer bei Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis erhält, steuerpflichtig sind, werden diese bei der Einkommensermittlung nach Absatz 1 berücksichtigt. Um auch den steuerfreien Teil dieser Leistungen zu erfassen, soll der steuerfreie Betrag von Abfindungen zusätzlich in den Katalog des Absatzes 2 aufgenommen werden.

Zu Nummer 4.2

Soweit das Ausgleichsgeld, das ein landwirtschaftlicher Unternehmer im Sinne des Gesetzes zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit bei Einstellung der Erwerbstätigkeit erhält, steuerpflichtig ist, wird dies bei der Einkom-

mensermittlung nach Absatz 1 berücksichtigt. Um auch den steuerfreien Teil dieser Leistung sowie den steuerfreien Grundbetrag der Produktionsaufgaberente zu erfassen, sollen diese zusätzlich in den Katalog des Absatzes 2 aufgenommen werden.

Zu Nummer 4.3

Das nach § 3 Nr. 60 EStG steuerfreie Anpassungsgeld (APG) gewährt der Bund Arbeitnehmern des Steinkohlenbergbaues und des Braunkohlentiefbaues (vgl. Richtlinien des BMWi vom 10. Juli 1999, Bundesanzeiger vom 17. Juli 1999, Nr. 126 S. 11179), um notwendige Kapazitätsanpassungen sozialverträglich abzufedern. Da auch diese Einkünfte dem jeweiligen Haushalt zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, sollen sie den wohnungsbaurechtlich relevanten Einnahmen künftig zugerechnet werden.

Zu Nummer 5.1

Übernahme geltenden Rechts, wobei nunmehr die bisherige Einschränkung auf eine gesetzliche Unterhaltsverpflichtung entfallen soll. Nach § 25a Abs. 2 Nr. 10 II. WoBauG gehören nur diejenigen nach § 22 Nr. 1 Satz 2 EStG dem Empfänger nicht zuzurechnenden Bezüge zum Jahreseinkommen, die ihm von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen zur Erfüllung einer gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung gezahlt werden. § 22 Nr. 1 Satz 2 EStG erfasst aber auch Bezüge, die freiwillig oder auf Grund einer freiwillig begründeten Rechtspflicht gewährt werden und ebenfalls dem Haushalt zur Deckung des Lebensunterhalts tatsächlich zur Verfügung stehen.

Zu Nummern 5.2 und 5.3

Hierbei handelt es sich um Angleichungen an die Einkommensermittlungsvorschriften im Wohngeldrecht. Der Katalog der erfassten Einnahmen soll bei Gewährung der nach § 3 Nr. 11 EStG steuerfreien Leistungen nach dem Achten Buch Sozialgesetzbuch – Kinder und Jugendhilfe – den in der Leistung enthaltenden Erziehungsanteil von Kindern, Jugendlichen und jungen Volljährigen hälftig berücksichtigen. Die Begrenzung auf die Hälfte des Erziehungsanteils soll auch künftig dazu beitragen, dass die Aufnahmebereitschaft für Pflegekinder in Familien erhalten bleibt. Ausgeschlossen sollen

diejenigen Leistungen, die ihrer Natur nach pädagogische oder therapeutische Hilfen sind.

Bei der Vollzeitpflege ist in den Fällen, in denen das Kind oder der Jugendliche zum Haushalt der Pflegeeltern rechnet, die laufenden Leistungen zum Unterhalt (sog. Pflegegeld) Einkommen des Kindes oder Jugendlichen. Die Hälfte des darin enthaltenen sog. Erziehungsanteils, der der Anerkennung der Erziehungsleistung der Pflegeeltern dient, wird dem Pflegehaushalt als Einkommen zugerechnet.

Soweit junge Volljährige in privaten Haushalten leben und dafür Leistungen zum Unterhalt nach § 41 Abs. 2 i. V. m. § 39 Achten Buch Sozialgesetzbuch erhalten, fällt ein Erziehungsanteil nur in den Fällen an, in denen der junge Volljährige in einer Pflegefamilie untergebracht ist.

Zu Nummern 6.1 und 6.2

Übernahme geltenden Rechts; entspricht der Regelung in § 25a Abs. 2 Nr. 9 II. WoBauG, wobei nunmehr die häufigsten Anwendungsfälle zuerst genannt werden sollen.

Zu Nummer 7

Übernahme geltenden Rechts; entspricht der Regelung in § 25a Abs. 2 Nr. 11 II. WoBauG.

Zu Nummer 8

Übernahme der bisherigen Regelung in § 25a Abs. 2 Nr. 8 II. WoBauG, wobei nunmehr die ausländischen Auskünfte nach § 32b Abs. 1 Nummern 2 und 3 EStG aus systematischen Gründen in einer eigenen Ziffer genannt werden sollen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 soll anders als noch § 25a Abs. 3 II. WoBauG klarstellen, dass Werbungskosten nur in erwarteter oder nachgewiesener Höhe abgezogen werden können. Da-

mit soll sichergestellt werden, dass nicht von allen Arten der in Betracht kommenden steuerfreien Einnahmen nach Absatz 2 ein Abzug nach § 9a Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a EStG in Höhe des ohne jeden Nachweis vorgesehenen derzeitigen Arbeitnehmer-Pauschbetrages von 2000 DM vorgenommen wird. Hiervon werden die Fälle des Absatzes 2 Nummern 5.2 und 5.3 ausgenommen, da es eines erheblichen Verwaltungsaufwandes bedürfte, die durch die Pflege entstehenden Werbungskosten zu ermitteln.

Zu § 22 (Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens)

§ 22 entspricht den Regelungen in § 25c II. WoBauG. Aus Gründen der Harmonisierung mit den Einkommensermittlungsvorschriften des Wohngeldrechts soll die bisherige Reihenfolge der Einkommensermittlungsvorschriften verändert werden. Daher soll die Regelung über den Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens auf die Regelungen folgen, die den Begriff des Jahreseinkommens bestimmen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 entspricht der bisherigen Regelung in § 25c Abs. 1 II. WoBauG.

Zu den Absätzen 2 und 3

Absätze 2 und 3 entsprechen dem bisher geltenden Recht in § 25c Abs. 2 und 3 II. WoBauG.

Zu Absatz 4

Satz 1 entspricht der bisherigen Regelung in § 25c Abs. 3 II. WoBauG. Hinzugefügt ist entsprechend der wohngeldrechtlichen Regelung Satz 2, der die Anrechnung von Einkommen, das vor Beginn des maßgeblichen Zeitraumes angefallen, aber für die Bestreitung des künftigen Lebensunterhaltes bestimmt ist, regeln soll.

Zu § 23 (Pauschaler Abzug)

Zu Absatz 1

Absatz 1 entspricht weitgehend den Regelungen des § 25b II. WoBauG. Um auch Beiträge für die private Pflegeversicherung berücksichtigen zu können, soll in Absatz 1 Nr. 2 die Pflegeversicherung mit aufgenommen werden. Damit sollen insbesondere die in § 21 Elftes Buch Sozialgesetzbuch aufgelisteten Personengruppen berechtigt sein, Abzugsbeträge geltend machen zu können.

Zu Absatz 2

Nach Satz 1 sollen abweichend zur bisherigen Regelung in § 25b Abs. 2 II. WoBauG laufende Beträge zu öffentlichen und privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen für private Kranken- Pflege- und Rentenversicherungen nur in tatsächlich geleisteter Höhe bis zu 10 % des Jahreseinkommens abgezogen werden. Damit soll ausgeschlossen werden, dass bei geringfügigen Beträgen die volle Pauschale von 10 % abgezogen wird. Satz 2 soll nunmehr klarstellen, dass auch in den Fällen, in denen Beiträge zu Gunsten eines unterhaltsberechtigten Angehörigen entrichtet werden, ein Abzug vorzunehmen ist. Nach Satz 3 sollen die Beträge zur privaten Altersvorsorge nicht zu einem Abzug führen, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie oder drittfinanzierte Alterssicherung (z. B. bei Beamten) besteht.

Die Beibehaltung des bisherigen Pauschalabzuges in Höhe von 6 % nach § 25b Abs. 3 II. WoBauG erscheint nicht gerechtfertigt. Dieser Abzug dient anders als die übrigen nicht zum Ausgleich von tatsächlichem Aufwand. Er soll daher nicht übernommen werden.

Zu § 24 (Frei- und Abzugsbeträge)

§ 24 enthält dem § 25d II. WoBauG entsprechende Frei- und Abzugsbeträge. Um weiterhin glatte Beträge beizubehalten, wurden diese im Verhältnis 2 : 1 auf den Euro umgestellt.

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt im Wesentlichen die Freibeträge des bisherigen § 25d Abs. 1 II. WoBauG.

Zu Absatz 2

Um Missbrauch vorzubeugen, sollen Aufwendungen in tatsächlicher Höhe zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen auf Grund einer Unterhaltsvereinbarung nur in den Fällen einkommensmindernd abgesetzt werden, in denen diese notariell beurkundet ist. Liegt keine notarielle Beurkundung vor, werden die in Absatz 2 Nummer 1 bis 3 genannten Beträge abgezogen.

Nummer 1 enthält eine redaktionelle Anpassung an den Begriff des Haushaltsangehörigen in Übereinstimmung mit § 18.

Die Streichung der Nichtigkeit der Ehe in Nummer 2 berücksichtigt die Aufhebung des Ehegesetzes durch Art. 14 des Gesetzes zur Neuordnung des Eheschließungsrechts vom 4. Mai 1998. Die Erweiterung berücksichtigt die Änderungen durch das Lebenspartnerschaftsgesetz.

Zu Abschnitt 3 (Begründung und Sicherung von Belegungs- und Mietbindungen sowie von Bindungen für selbstgenutztes Wohneigentum, §§ 25 bis 33)

Die §§ 25 bis 33 sollen die für den Vollzug vor allem von Belegungs- und Mietbindungen an gefördertem Mietwohnraum sowie von Bindungen für selbstgenutztes Wohneigentum notwendigen Vorschriften regeln.

Zu § 25 (Anwendungsbereich)

Zu Absatz 1

Absatz 1 soll den sachlichen Anwendungsbereich für die Sicherung der Bindungen, insbesondere der Belegungs- und Mietbindungen, festlegen. Nach Satz 1 unterliegt Mietwohnraum Belegungs- und Mietbindungen in dem Umfang, in dem die Förderzu-

sage nach § 13 Abs. 2 dies bestimmt. Satz 2 legt zunächst die Grundregel fest, dass auf die Bestimmungen der Förderzusage vor allem zu Belegungs- und Mietbindungen die bundesrechtlichen Vorschriften der §§ 26 bis 33 und 52 Anwendung finden. Dabei wird berücksichtigt, dass die §§ 26 bis 33 und 52 die durch das Wohnraumförderungsgesetz gewährleistete Flexibilität der Förderung nicht berühren, sondern allein den jeweiligen Inhalt der Förderung sichern. Unberührt von den bundesrechtlichen Regelungen bleiben die von den Ländern nach § 5 Abs. 2 auf der Grundlage dieses Gesetzes gegebenenfalls getroffenen Bestimmungen über Voraussetzungen der Förderung und deren Durchführung.

Zu Absatz 2

Absatz 2 soll - über das bisherige WoBindG hinausgehend - den Anwendungsbereich der Sicherungsvorschriften (§§ 25 bis 33) teilweise auf die in Satz 1 genannten Bindungen des selbstgenutzten Eigentums nach § 13 Abs. 2 erstrecken. Für diese Bindungen sollen nach Satz 2 die Vorschriften über die Genehmigung von Wohnungsleerständen, Zweckentfremdungen und baulichen Änderungen (§ 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 3 bis 5) entsprechend gelten. Auch die Regelung über die Anzeige- und Mitteilungspflicht des Verfügungsberechtigten (§ 27 Abs. 8) soll entsprechende Anwendung finden. Schließlich sollen die Durchsetzungsregelungen des Verwaltungszwangs (§ 32 Abs. 1), der Datenbereitstellung durch Vermieter und Mieter (§ 32 Abs. 2), der Auskunftserteilung durch Finanzbehörden und Arbeitgeber (§ 32 Abs. 4) sowie der Geldleistung bei Gesetzesverstößen und des Bußgeldes bei Ordnungswidrigkeiten (§§ 33 und 52) entsprechend angewandt werden können.

Zu § 26 (Gegenstände und Arten der Belegungsrechte)

Zu Absatz 1

Absatz 1 beschreibt die zulässigen Gegenstände der Belegungsrechte. Absatz 1 soll es der zuständigen Stelle ermöglichen, Belegungsrechte an den durch die jeweilige Förderzusage geförderten Wohnungen (sogenannte unmittelbare Belegung als Grundvariante), an diesen Wohnungen und zugleich an anderen, nicht belegungsgebundenen Wohnungen (sogenannte verbundene Belegung, teilweise auch als Kombiförderung bezeichnet) oder auch nur an anderen, nicht geförderten Wohnungen (so-

genannte mittelbare Belegung) zu begründen. Dabei können diese drei Varianten von Belegungsrechten bei der Förderung des Wohnungsbaus und auch bei der Förderung der Modernisierung von Wohnungen begründet werden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 soll die grundsätzlich zulässigen Arten der Belegungsrechte (Satz 1) bestimmen und inhaltlich abgrenzen. In Satz 2 wird das allgemeine Belegungsrecht als Wahlrecht des Eigentümers oder sonstigen Verfügungsberechtigten (bzw. des Vermieters) unter den Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein inhaltlich festgelegt. Damit enthält Satz 2 gleichzeitig eine Definition des insbesondere in den Vorschriften der Abschnitte 3 und 4 des Teils 2 verwendeten Begriffs des Verfügungsberechtigten. Hierunter fällt der durch die Förderung berechtigte und verpflichtete Eigentümer, aber auch der sonstige durch die Förderung berechtigte und verpflichtete Verfügungsberechtigte, z. B. der Erbbauberechtigte. Nach Satz 3 hat beim Benennungsrecht die zuständige Stelle dem Verfügungsberechtigten mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen (sog. Dreier-Vorschlag). Beim Besetzungsrecht nach Satz 4 bestimmt die zuständige Stelle einen Wohnungssuchenden, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung überlassen muss. Diese Begriffsbestimmungen der Belegungsrechte gehen von den bisherigen §§ 4 und 5a WoBindG aus; die Regelungen differenzieren allerdings nicht nach Gebieten mit und ohne erhöhten Wohnungsbedarf, um die wohnungspolitische Flexibilität zu erhöhen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 verdeutlicht, dass es letztlich den Bestimmungen der Förderzusage obliegt, ob und unter welchen Voraussetzungen die zuständige Stelle zeitlich begrenzt oder unbegrenzt statt eines allgemeinen Belegungsrechts ein Benennungsrecht (Dreier-Vorschlag) oder ein Besetzungsrecht (Einer-Vorschlag) im Sinne des Absatzes 2 ausüben kann.

Zu § 27 (Wohnberechtigungsschein, Sicherung der Belegungsrechte)

Zu Absatz 1

Absatz 1 soll zur Sicherung der Belegungsrechte gegenüber dem Verfügungsberechtigten der belegungsgebundenen Wohnungen allgemeine Regeln enthalten (vgl. §§ 4 und 5 WoBindG). Der Verfügungsberechtigte darf eine belegungsgebundene Wohnung nur einem Wohnungssuchenden überlassen, der ihm vorher einen amtlich erteilten Wohnberechtigungsschein übergibt (Satz 1). Dieser darf dem Wohnungssuchenden nur erteilt werden, wenn er die in Satz 2 Nr. 1 bis 3 festgelegten Voraussetzungen erfüllt:

Der Wohnungssuchende muss die nach § 9 Abs. 2 oder 3 maßgebliche Einkommensgrenze einhalten. Er muss zu den Haushalten gehören, für die die Wohnung nach den Bestimmungen der Förderzusage vorbehalten ist. Des Weiteren muss auch die für den Haushalt maßgebliche Wohnungsgröße eingehalten werden (vgl. auch Begründung zu Absatz 4). Nach Satz 3 ist dem Wohnberechtigten der Wohnberechtigungsschein nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 zu erteilen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 soll - zusammen mit den Absätzen 3 bis 5 - die wesentlichen Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins festlegen. Nach Satz 1 wird der Wohnberechtigungsschein auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle (z. B. kommunales Wohnungsamt) erteilt. Die Geltungsdauer eines Wohnberechtigungsscheins beträgt - wie bisher - ein Jahr. Zur Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins sind nur Personen berechtigt, die die in Satz 2 aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Hierzu gehört z. B., dass der Wohnungssuchende einen selbstständigen Haushalt führen kann und will. Dies wird angenommen, wenn der Wohnungssuchende seinen Haushalt überwiegend selbst bestreiten wird. Des Weiteren gehört z. B. auch zu den Voraussetzungen nach Satz 2, dass ein Ausländer nur dann antragsberechtigt ist, wenn er sich für längere Zeit berechtigt im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhält.

Zu Absatz 3

Satz 1 soll die Regelung über die Pflicht zur Erteilung des Wohnberechtigungsscheins bei Einhaltung der bundesrechtlich festgelegten Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 treffen. Haben die Länder von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach § 9 Abs. 3 die Einkommensgrenzen abweichend festzulegen, so ist nach Satz 2 der Wohnberechtigungsschein bei Einhaltung der landesrechtlich vorgegebenen Einkommensgrenze zu erteilen. Im Wohnberechtigungsschein ist nach Satz 3 anzugeben, welche maßgebliche Einkommensgrenze vom Wohnungssuchenden eingehalten wird. Satz 4 soll die Möglichkeit der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins in den Fällen regeln, in denen ein sog. Härtefall vorliegt (Nummer 1) oder - in Fällen des Wohnungstausches - eine höher geförderte Wohnung mit entsprechend niedriger Miete oder eine größere Wohnung für berechtigte Wohnungssuchende freigemacht werden soll (Nummer 2). In diesen Fällen steht die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins im Ermessen der Behörde. Die maßgebliche Einkommensgrenze nach Satz 1 oder 2 muss dabei nicht eingehalten werden. Möglich ist auch, die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins nach Satz 4 im Rahmen der Ermessensentscheidung auf eine bestimmte Wohnung oder Wohnungen bestimmter Art zu beschränken. Nach Satz 5 muss die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins versagt werden, wenn zwar die maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird, aber die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins aus anderen Gründen, z. B. bei großem Vermögen eines Haushaltsangehörigen, offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Hierdurch sollen Missbrauchsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

Zu Absatz 4

Wie bisher in § 5 Abs. 2 WoBindG geregelt, ist nach Satz 1 im Wohnberechtigungsschein die für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen maßgebliche Wohnungsgröße anzugeben. Welche Wohnungsgröße maßgeblich und damit angemessen ist, richtet sich nach landesrechtlichen Bestimmungen, die die Länder nach den Grundsätzen des § 10 treffen. Die maßgebliche Wohnungsgröße ist im Wohnberechtigungsschein nach der Anzahl der Räume oder nach der Wohnfläche anzugeben. Bei der Berechnung der Wohnfläche ist § 19 Abs. 1 anzuwenden.

Satz 2 ermöglicht im Einzelfall bei drei Fallgestaltungen ein Abweichen von der nach Satz 1 maßgeblichen Wohnungsgröße:

- nach Nummer 1 Buchstabe a, um besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen eines Haushaltsangehörigen Rechnung zu tragen, z. B. wenn wegen dauerhafter Erkrankung ein gesondertes Schlafzimmer erforderlich ist (persönliche Bedürfnisse) oder wenn die berufliche Tätigkeit einen zusätzlichen Raum erfordert (berufliche Bedürfnisse);
- nach Nummer 1 Buchstabe b, um einen zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarf, z. B. durch Geburt von Kindern zu berücksichtigen;
- nach Nummer 2, um besondere Härten zu vermeiden, die nicht schon von Nummer 1 Buchstabe a erfasst werden.

Zu Absatz 5

Nach den Förderzusagen können bestimmte Wohnungen bestimmten Personengruppen vorbehalten sein, z. B. schwerbehinderte Menschen oder Familien mit Kindern. In solchen Fällen ist die Zugehörigkeit zu dieser Personengruppe ebenfalls im Wohnberechtigungsschein als Angabe aufzunehmen.

Zu Absatz 6

Absatz 6 gibt der zuständigen Stelle zum einen das Instrument der sog. Kündigungsanordnung und zum zweiten das Instrument der sog. Räumungsanordnung an die Hand, um eine Wohnungsüberlassung unter Verstoß gegen Absatz 1 Satz 1 zu beseitigen und somit den bindungswidrigen Belegungszustand zu beenden. Durch Kündigungs- und Räumungsanordnung kann unmittelbar auf die Beseitigung des Verstoßes und damit auf die Wahrung des mit der Förderung verfolgten Zwecks, Wohnungen für unterstützungsbedürftige Haushalte zur Verfügung zu haben, hingewirkt werden. Die Anwendung des Absatzes 6 kommt auch in Betracht, wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung zunächst ordnungsgemäß gegen Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins überlassen hat und sie auch weiter belässt, obwohl der Wohnberechtigungsschein zurückgenommen wurde, z. B. weil er durch falsche Angaben über die Einkommensverhältnisse erschlichen war. Absatz 6 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 4 Abs. 8 WoBindG. Ob und in wieweit von Absatz 6 Gebrauch gemacht wird, liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Stelle.

Zu Absatz 7

Absatz 7 dient - wie auch Absatz 1 - der Sicherung der Belegungsrechte sowie auch der Mietbindungen und begründet für bestimmte Maßnahmen ein Genehmigungserfordernis. Hierzu gehören nach Satz 1 die Selbstnutzung (Nummer 1), das nicht nur vorübergehende Leerstellenlassen (Nummer 2), z. B. nicht das Leerstellenlassen zum Zwecke einer Instandsetzung, die Zweckentfremdung und entsprechende bauliche Änderungen (Nummer 3), d. h. bauliche Maßnahmen, die die Eignung für Wohnzwecke beseitigen. Dabei wird die Zweckentfremdung umfassend als „Zuführung zu anderen als Wohnzwecken“ verstanden. Die Kriterien zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der genehmigungspflichtigen Maßnahmen ergeben sich aus den Sätzen 2 bis 4. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 können angemessene Ausgleichszahlungen mit der Genehmigung verbunden werden (vgl. § 12 Abs. 3 WoBindG). Bei diesbezüglichen Pflichtverletzungen kann nach Satz 5 die kostenpflichtige Wiederherstellung für Wohnzwecke verlangt werden (vgl. § 12 Abs. 4 WoBindG).

Zu Absatz 8

Absatz 8 soll die sozialgerechte Wohnungsbelegung beschleunigen und absichern. So hat der Verfügungsberechtigte die voraussichtliche Bezugsfertigkeit oder das voraussichtliche Freiwerden einer Wohnung unverzüglich schriftlich anzuzeigen bzw. mitzuteilen (vgl. § 4 Abs. 1 WoBindG).

Zu § 28 (Bestimmung und Sicherung der höchstzulässigen Miete)

Auch diese Vorschrift verdeutlicht, dass die Regelung der Mieten für geförderte Wohnungen künftig nicht mehr nach dem bisherigen Kostenmietprinzip erfolgt, sondern das Konzept der in der Förderzusage festgelegten höchstzulässigen Miete zur Anwendung kommen soll. Dieses Konzept ist vor allem dadurch geprägt, dass das allgemeine Wohnraummietrecht mit den in ihm enthaltenen Regeln zur Sicherung und Anpassung der Mieten gilt. Mieterhöhungen sind im Rahmen dieser Vorschriften zulässig, aber begrenzt durch die in der jeweiligen Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete.

Zu Absatz 1

Absatz 1 legt in Satz 1 fest, dass in der Förderzusage eine höchstzulässige Miete zu bestimmen ist, und definiert den Begriff der höchstzulässigen Miete. Nach Satz 2 können in der Förderzusage Änderungen der höchstzulässigen Miete im Verlauf der Förderung, z. B. auf Grund von Änderungen der Förderintensität, vorgesehen oder vorbehalten werden. Die Änderungen der Mietbegrenzungen können im Verhältnis zum Mieter in Anwendung des allgemeinen Miethöherechts umgesetzt werden (vgl. auch Begründung zu Absatz 3). Da der Verfügungsberechtigte an die höchstzulässige Miete gebunden ist, kann es sich – z. B. bei langfristigen Bindungen – als notwendig erweisen, dass in der Förderzusage auch Bestimmungen zu Änderungen der höchstzulässigen Miete und zu deren Voraussetzungen getroffen werden, wenn sie erforderliche Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungen ermöglichen will. Satz 3 legt fest, dass die Bestimmungen zur Mietbindung nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen des Mietrechts abweichen dürfen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 soll vorrangig zur Sicherung der höchstzulässigen Miete gegenüber dem Vermieter - vergleichbar § 27 Abs. 1 zur Sicherung der Belegungsrechte - allgemeine Regeln enthalten. Der Vermieter darf vom Mieter keine höhere als die in der Förderzusage bestimmte höchstzulässige Miete verlangen.

Zu Absatz 3

Während bisher das Wohnungsbindungsgesetz eigene Regelungen über Mieterhöhungen, insbesondere § 10 WoBindG zur einseitigen Mieterhöhung, enthält, soll sich nach Absatz 3 künftig eine Mieterhöhung nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften, insbesondere nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe richten. Eine Mieterhöhung auf der Grundlage der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften ist allerdings nur bis zu der in der Förderzusage bestimmten höchstzulässigen Miete als einer Art Kappungsgrenze möglich. Die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften ermöglichen in Verbindung mit den Bestimmungen der Förderzusage auch die erforderlichen Mieterhöhungen in den Fällen, in denen bei hoher Förderintensität die Mieten entsprechend angepasst werden sollen. So kann z. B. die Förderzusage parallel zu

den hierin bereits vorbestimmten Veränderungen der Förderhöhe zu bestimmten Zeitpunkten Mietanpassungen vorsehen; diese werden dann Gegenstand des Mietvertrags (als Staffelmiete) und treten automatisch ein. Ein weiteres Beispiel wäre, dass die Bestimmungen der Förderzusage im Rahmen einer Anhebung des Zinssatzes des Förderdarlehens eine Anhebung der höchstzulässigen Miete vorsehen. Dabei legen die Bestimmungen der Förderzusage auch fest, unter welchen Voraussetzungen (z. B. Anhebung des Zinssatzes, Zeitpunkt) eine Mietanhebung möglich ist. Zum Zeitpunkt der danach vorgesehenen Mietanhebung kann ein Mieterhöhungsverfahren unter Beachtung der Vorgaben der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden.

Zu Absatz 4

Während Absatz 2 die Begrenzung auf die in der Förderzusage bestimmte höchstzulässige Miete betrifft, regelt Absatz 4 die nach allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften gesetzlich zulässige Umlage der Betriebskosten, damit der Zweck der Förderung nicht durch übermäßige Betriebskosten vereitelt wird, und begrenzt bzw. schließt die Forderung, das Versprechen und die Annahme einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen aus, wenn sie nicht nach Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen sind.

Zu Absatz 5

Absatz 5 soll das Recht des Mieters regeln, sich auf die höchstzulässige Miete zu berufen und die dafür erforderlichen Auskünfte vom Vermieter erhalten zu können (Satz 1 und 2). Kommt der Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht nach, hat dies die zuständige Stelle auf Verlangen des Mieters zu tun (Satz 3).

Zu Absatz 6

Zur Absicherung des Rechts nach Absatz 5 sollen Regelungen des Mietvertrags, die gegen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete verstoßen, unwirksam sein. Unwirksam sollen damit auch Mieterhöhungsverlangen sein, soweit sie gegen die Bestimmungen der Absätze 1 bis 5 über die höchstzulässige Miete verstoßen.

Zu § 29 (Dauer der Belegungs- und Mietbindungen)

Zu Absatz 1

Entscheidend für die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen sind nach Absatz 1 die Bestimmungen in der Förderzusage. Dabei ist nach Satz 1 Halbsatz 1 das Ende der Bindungen in der Förderzusage durch Festlegung einer Frist zu bestimmen. Die Bestimmung der Bindungsdauer nach Satz 1 Halbsatz 1 durch Festlegung einer Frist in der Förderzusage ist sowohl im Fall der Darlehensförderung als auch der Gewährung von Zuschüssen zu treffen. Im Fall der Darlehensförderung sind nach Satz 1 Halbsatz 2 in der Förderzusage auch Bestimmungen zu treffen, wie lange die Bindungen bei vorzeitiger, also außerplanmäßiger, vollständiger Rückzahlung bestehen. Solche Bestimmungen haben den mit dem Einsatz der Fördermittel verfolgten Förderzwecken Rechnung zu tragen.

Satz 2 regelt zwei Fallgestaltungen des gesetzlichen Fortbestehens der Bindungen. Nummer 1 betrifft den Fall, in dem der Darlehensschuldner gegen die Bestimmungen der Förderzusage verstoßen hat und es deswegen zu einer Kündigung des Darlehens und demzufolge zu einer vorzeitigen unfreiwilligen Rückzahlung kommt. Hier bleiben nach Nummer 1 die Bindungen in Form einer Nachwirkungsfrist bis zum Ende der planmäßigen Tilgung, maximal bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, bestehen.

Nummer 2 regelt den Fall der Zwangsversteigerung bei mit Darlehen geförderten Wohnungen. Als Grundsatz gilt das Fortbestehen der Bindungen bis zum Ende der Laufzeit. Die maximale Nachwirkungsfrist läuft bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr des Zuschlags, wenn mit dem Zuschlag die wegen der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte erloschen sind.

Während Satz 2 Nr. 1 und 2 die Bindungsdauer bei einer Förderung durch Darlehen betrifft, regelt Satz 3 die Bindungsdauer bei Vorliegen der Fallgestaltungen des Satzes 2 Nr. 1 und 2, wenn Zuschüsse gewährt wurden. Satz 3 legt fest, dass im Falle einer Rückforderung des Zuschusses wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage die Bindungswirkung fortbesteht, maximal zwölf Kalenderjahre nach dem Jahr der Rückzahlung. Im Vergleich mit den bisherigen Regelungen im Wohnungsbindungsgesetz zur Bindungsdauer bei Gewährung von Zuschüssen ist die Regelung des Satzes 3 stark vereinfacht worden. Sie beschränkt sich auf die Regelung des Grundfalls des Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage bzw. der Zwangsverstei-

gerung. Des weiteren ermöglicht Satz 3 bei der Fallgestaltung des Satzes 2 Nr. 1 eine Verkürzung der Nachwirkungsfrist im Vergleich zum bisherigen Recht. Die Nachwirkungsfrist beträgt längstens zwölf Kalenderjahre. Der Begriff „längstens“ verdeutlicht, dass auch eine kürzere Nachwirkungsfrist in Betracht kommt, wenn in der Förderzusage ein planmäßiges kürzeres Ende der Bindungen vorgesehen ist. Gleichzeitig führt damit Satz 3 auch eine Vereinheitlichung mit der Nachwirkungsfrist im Falle der Darlehensförderung bei vorzeitiger unfreiwilliger Rückzahlung nach Satz 2 Nr. 1 herbei.

Kommt es im Fall einer Förderung durch Zuschüsse zu einer Zwangsvollstreckung des Grundstücks, bleiben die Bindungswirkungen in Anlehnung an den bisherigen § 17 Abs. 1 Satz 2 WoBindG bis zum Zuschlag bestehen.

Zu Absatz 2

Die zuständige Stelle muss nach Absatz 2 auf Antrag dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse dem Wohnungssuchenden und auch dem Mieter auf Antrag die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen schriftlich bestätigen (Satz 1). Dabei fällt unter den Begriff Dauer der Belegungs- und Mietbindungen auch die Bestätigung des Zeitpunktes, ab dem die Wohnung keiner Bindung mehr unterliegt. Die Bestätigung soll - wie im geltenden Recht - dem Verfügungsberechtigten und nunmehr auch dem schutzwürdigen Mieter gegenüber tatsächlich und rechtlich verbindlich sein (Satz 2).

Zu § 30 (Freistellung von Belegungsbindungen)

Zu Absatz 1

Absatz 1 soll die Möglichkeit der Freistellung von Belegungsbindungen regeln, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht (Nummer 1), an ihr ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht (Nummer 2), sie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient (Nummer 3) oder wenn ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an ihr besteht (Nummer 4). Gleichzeitig muss aber grundsätzlich in allen drei Fällen (Nummern 1 bis 4) ein Ausgleich für die Freistellung erfolgen. Dieser kann entweder in der Einräumung des Belegungsrechts für Ersatzwohnungen, also

bisher nicht gebundene Wohnungen, die bezugsfertig oder frei sind, oder in der Leistung eines angemessenen Geldausgleichs oder in einem sonstigen Ausgleich in angemessener Art und Weise bestehen. Die Freistellungsklausel, die das Ziel des bisherigen § 7 WoBindG aufgreift, kann also insbesondere auch zur Schaffung oder Erhaltung sozial ausgewogener Bewohnerstrukturen (vgl. Nummer 3) und zur Ermöglichung bzw. Erleichterung der verbundenen oder mittelbaren Belegung (§ 26 Abs. 1 Nr. 2 und 3) eingesetzt werden.

Die Freistellung von Belegungsbindungen ermöglicht die Freistellung von allen aus der Belegungsbindung resultierenden Pflichten, insbesondere der Verpflichtung, die Wohnung nur einem Wohnungssuchenden zu überlassen, der die Anforderungen des § 27 Abs. 1 Satz 2 erfüllt (einschließlich der Verpflichtung, sich die Wohnberechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein belegen zu lassen), auch der Verpflichtung, sich bestimmtes Verhalten im Sinne des § 27 Abs. 7 Satz 1 genehmigen zu lassen.

Zu Absatz 2

In Anlehnung an den bisherigen § 7 Abs. 1 Satz 2 WoBindG können nach Absatz 2 Freistellungen für einzelne Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten ausgesprochen werden. Damit können nicht nur eine einzelne oder mehrere einzelne Wohnungen, sondern auch eine unbestimmte Vielzahl von Wohnungen, die zu der jeweils bestimmten Art gehören oder in einem bestimmten Gebiet liegen, freigestellt werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 soll es ermöglichen, im Wege einer Ermessensentscheidung von der grundsätzlichen Pflicht zur Leistung eines Ausgleichs für die Freistellung abzusehen, wenn die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird.

Zu § 31 (Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen)

Mit dieser Vorschrift soll den zuständigen Stellen ein flexibles Instrument an die Hand gegeben werden, um durch Vereinbarung mit dem Verfügungsberechtigten die auf geförderten Wohnungen liegenden Miet- und Belegungsbindungen auf bisher ungebundene Wohnungen zu übertragen. Während § 30 lediglich eine Freistellung von Belegungsbindungen zulässt, sollen durch § 31 sowohl Belegungs- als auch Mietbindungen übertragen und geändert werden können. Mit § 31 werden die Möglichkeiten erweitert, mit denen das zentrale wohnungspolitische Anliegen des Wohnraumförderungsgesetzes - die Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen durch Aufhebung der Konzentration von großen Belegungsbeständen - erreicht werden soll. Nach dem Überleitungsrecht soll § 31 auch für den unter den Anwendungsbereich des Wohnungsbindungsgesetzes fallenden Sozialwohnungsbestand entsprechend Anwendung finden.

Zu Absatz 1

Im Wege einer (öffentlich-rechtlichen) Vereinbarung zwischen zuständiger Stelle und Verfügungsberechtigtem sollen bei Vorliegen der in den Nummern 1 bis 3 geregelten Voraussetzungen die Belegungs- und Mietbindungen von geförderten Wohnungen (Förderwohnungen) auf Ersatzwohnungen - also bisher ungebundene Wohnungen - desselben Verfügungsberechtigten übergehen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nummern 1 bis 3 liegt die Entscheidung über den Abschluss der Vereinbarung zur Übertragung der Belegungs- und Mietbindungen im Ermessen der zuständigen Stelle. Möglich ist nur die Übertragung aller Bindungen, d. h. sowohl der Belegungs- als auch der Mietbindungen.

Eine Übertragung kommt nach Nummer 1 nur in Betracht, wenn sie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist. Ersteres kommt z. B. in Betracht, wenn konkrete Anzeichen für das Vorliegen oder die Gefahr einer Entstehung einseitiger sozial problematischer Bewohnerstrukturen bestehen oder wenn sonst begründete Umstände gegeben sind und mit der Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 31 zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen beigetragen werden kann. Darüber hinaus können auch andere bedeutsa-

me öffentliche Interessen als Grund für eine Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen in Betracht kommen. Die Übertragung muss dabei nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen geboten sein, z. B. wenn an anderer Stelle eines Stadtgebiets auf diese Weise ein dort bestehendes Problem der Wohnraumversorgung gelöst werden soll.

Eine weitere Voraussetzung ist nach Nummer 2, dass Förderwohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind. Hier spielt insbesondere der Wohnwert der Wohnungen (z. B. Größe und Ausstattungsstandard) und auch die Anzahl der Wohnungen, aber ebenso Dauer, Art und Höhe der Belegungs- und Mietbindungen eine Rolle.

Des Weiteren muss nach Nummer 3 sichergestellt sein, dass sowohl Förderwohnungen als auch Ersatzwohnungen zum Zeitpunkt des Übergangs der Bindungen bezugsfertig oder frei sind. Hierdurch soll einerseits sichergestellt werden, dass die Ersatzwohnungen alsbald für eine Belegung zur Verfügung stehen. Andererseits sollen im Hinblick auf die Förderwohnungen soweit wie möglich negative Auswirkungen auf Mieter vermieden werden. Die Regelung der Nummer 3 ermöglicht es, dass die Vereinbarung nach § 31 bereits zu einem Zeitpunkt geschlossen werden kann, zu dem Förderwohnungen und Ersatzwohnungen zwar noch nicht bezugsfertig oder frei sind, aber in der Vereinbarung der Bindungsübergang erst für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bzw. des Freiwerdens festgelegt wird.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 können Gegenstand einer Vereinbarung nach Absatz 1 auch Änderungen der Belegungs- und Mietbindungen sein, z. B. Bindungsdauer oder Höhe der höchstzulässigen Miete, aber auch die Anzahl der gebundenen Wohnungen. Da hierdurch vom Erfordernis der Gleichwertigkeit von Förder- und Ersatzwohnungen nach Absatz 1 Nr. 2 abgewichen wird, muss sichergestellt sein, dass durch die Änderungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände, insbesondere des Wohnwerts der Wohnungen, kein mehr als nur unerheblicher wirtschaftlicher Vorteil für den Verfügungsberechtigten entsteht.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 Satz 1 sind für die Übertragung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen ‚begleitende‘ weitere Bestimmungen zu treffen. Dies gilt insbesondere auch in Bezug auf in der Förderzusage festgelegte sonstige Berechtigungen und Verpflichtungen. Es gilt namentlich auch für die Bestimmung des jeweiligen Zeitpunkts des Übergangs der Bindungen sowie der sonstigen Berechtigungen und Verpflichtungen. Letztlich maßgebend sind die Umstände des Einzelfalls. Insbesondere in den Fallgestaltungen des Absatzes 2 sind auch Vereinbarungen über die Umgestaltung von Mietbindungen erforderlich.

Nach Satz 2 Halbsatz 1 gelten mit dem Zeitpunkt des Übergangs die Ersatzwohnungen als geförderte Wohnungen im Sinne der Förderzusage mit der Folge, dass die bestehenden Bindungen sowie die sonstigen Berechtigungen und Verpflichtungen – in ihrem durch Vereinbarung geänderten Inhalt – von den Förderwohnungen auf die Ersatzwohnungen übergehen. Dies bedeutet, dass sich die förderrechtlichen Beziehungen insgesamt an den Ersatzwohnungen fortsetzen. Es finden dann nach Halbsatz 2 auf die Ersatzwohnungen die Vorschriften des dritten und vierten Abschnitts des zweiten Teils sowie § 52 dieses Gesetzes Anwendung und damit neben den Sicherungsvorschriften für die Bindungen sowie für die sonstigen Berechtigungen und Verpflichtungen auch die Vorschriften über den Ausgleich von Fehlförderungen.

Zu Absatz 4

Häufig sind die öffentlichen Darlehensforderungen durch dingliche Rechte am Grundstück der Förderwohnungen gesichert. Zuständige Stelle und Verfügungsberechtigter können nach Absatz 4 vereinbaren, dass die dinglichen Rechte am Grundstück der Förderwohnungen aufgehoben und am Grundstück der Ersatzwohnungen neu bestellt werden. Soweit zuständige Stelle und Gläubiger nicht identisch sind, ist auch der Gläubiger in die Vereinbarung einzubeziehen.

Zu § 32 (Sonstige Vorschriften der Sicherung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1, der dem bisherigen § 24 WoBindG entspricht, soll der zuständigen Stelle nicht nur für die Förderzusage als Verwaltungsakt, sondern - entsprechend den Bedürfnissen der Praxis - auch als öffentlich-rechtlichen Vertrag (§ 13 Abs. 3 Satz 1) den Verwaltungsvollzug nach den allgemeinen Vorschriften im Wege des Verwaltungszwangs ermöglichen. Der Vollzug kann also nach bzw. entsprechend den §§ 6 ff. VwVfG (oder der entsprechenden Landesvorschriften) durchgeführt werden. Ist eine Förderzusage im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags erfolgt, hat sich der Verfügungsberechtigte als Vertragsschließender nach der klarstellenden Vorschrift des Satzes 2 der sofortigen Vollstreckung aus dem Vertrag nach § 61 Abs. 1 VwVfG zu unterwerfen.

Zu Absatz 2

Satz 1 soll die Datenerhebung, -verarbeitung und -nutzung im Sinne des § 3 Abs. 4 bis 6 des Bundesdatenschutzgesetzes über belegungs- und mietgebundene Wohnungen (z. B. im Rahmen einer verbundenen Belegung oder von mittelbaren Belegungsrechten) sichern; die erhobenen Daten betreffen vor allem Angaben über die Wohnungsnutzung, den Mieter, die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten. Satz 2 regelt in Anlehnung an den bisherigen § 2 Abs. 3 WoBindG die Verpflichtung von Verfügungsberechtigtem und Mieter, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten. Dies sind die wesentlichen Mittel, um die Daten über die Wohnungen nach Satz 1 zu erfassen und auf dem Laufenden zu halten. Die Regelungen über die Datenerhebung, die auch bei der sozialen Wohnraumförderung mit dazu beitragen sollen, für die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgebliche Daten zu erhalten, entsprechen im Wesentlichen dem bisherigen § 2 Abs. 1 WoBindG. Da bei der Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) eingeschränkt wird, bedarf es der entsprechenden Klarstellung in Satz 3.

Zu Absatz 3

Satz 1 begründet die Verpflichtung des Vermieters gegenüber der zuständigen Stelle, die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohnungseigentum unverzüglich mitzuteilen. Dabei besteht diese Mitteilungspflicht sowohl bei Wohnungen, die ganz gebunden sind, also Belegungs- und Mietbindungen unterliegen, als auch bei nur teilweise gebundenen Wohnungen, die z. B. nur Mietbindungen unterliegen, aber hinsichtlich der Belegungsbindungen freigestellt worden sind. Weitere Regelungen insbesondere zu Mitteilungspflichten des Verfügungsberechtigten gegenüber dem Mieter, zum Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die bisher teilweise im Wohnungsbindungsgesetz (§§ 2a und 2b) enthalten waren, sind nunmehr den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Vorkaufsrecht und zum Mietrecht zu entnehmen. Satz 2 Halbsatz 1 regelt die Unzulässigkeit des Eigenbedarfs des Erwerbers als Kündigungsgrund, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt. Soweit sich aus § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 bis 4 BGB, ggf. in Verbindung mit dem Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung eine längere Frist ergibt, in der die Geltendmachung von Eigenbedarf als Kündigungsgrund ausgeschlossen ist, bleiben diese Vorschriften nach Satz 2 Halbsatz 2 unberührt. Satz 2 greift damit im Wesentlichen den Inhalt des bisherigen § 6 Abs. 7 WoBindG auf.

Zu Absatz 4

Die erforderlichen Daten über Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden sollen nach Absatz 4 auch von den zuständigen Finanzbehörden und den jeweiligen Arbeitgebern erhoben werden können (vgl. § 2 Abs. 4 WoBindG). Arbeitgeber im Sinne des Absatzes 4 ist auch der jeweilige Dienstherr. Eine besondere Nachforschung soll erst zulässig sein, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der vorgelegten Nachweise über das Einkommen bestehen. Vor einem Auskunftsersuchen an den Arbeitgeber soll dem Wohnungssuchenden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Durch die Ausgestaltung als Soll-Regelung wird vermieden, dass es in Fällen beruflicher oder urlaubsmäßiger längerer Abwesenheit oder anhaltender gesundheitlicher Verhinderung des Wohnungssuchenden zu einer unververtretbaren Verzögerung des Einkommensprüfungsverfahrens kommt.

Zu Absatz 5

Bei einem Einsatz von Fördermitteln in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen ist denkbar, dass der Vermieter aus den Zahlungen an ihn Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieters ziehen kann. Aus der Sicht des Datenschutzes ist dieser Umstand jedoch mit Rücksicht auf die dem Mieter durch die Wohnkostenentlastung gewährten Vorteile vertretbar. Absatz 5 orientiert sich dabei an der datenschutzrechtlichen Regelung des bisherigen § 88f Abs. 2 II. WoBauG, die auf die einkommensorientierte Förderung nach dem bisherigen § 88e II. WoBauG Bezug nimmt; sie soll sich aber künftig auf alle Fälle des Einsatzes von Fördermitteln in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen erstrecken.

Zu § 33 (Geldleistung bei Gesetzesverstößen)

Satz 1 soll die Möglichkeit der zuständigen Stelle regeln, bei Verstößen gegen Belegungs- und Mietbindungen und Mitteilungspflichten durch den Verfügungsberechtigten oder durch dessen Beauftragten diesen eine Geldleistung aufzuerlegen. Die Geldleistung darf maximal 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich betragen; sie bemisst sich nach dem Wohnwert der Wohnung und der Schwere des Verstoßes (Satz 2). Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 25 WoBindG. Die eingezogenen Geldleistungen sind nach Satz 3 für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen.

Zu Abschnitt 4 (Ausgleich von Fehlförderungen, §§ 34 bis 37)

Nach den Grundsätzen zur Förderung von Mietwohnraum sind Wohnkostenentlastungen, die nach Förderzweck und Zielgruppe sowie Förderintensität unangemessen sind (Fehlförderungen), zu vermeiden oder auszugleichen (§ 7 Nr. 2). Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 7 Nr. 2 Satz 1 und 3 kann der Ausgleich einer Fehlförderung dadurch herbeigeführt werden, dass die Länder den Mieter einer geförderten Wohnung durch landesrechtliche Vorschriften verpflichten, eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die §§ 34 bis 37 enthalten Grundlagen für den Erlass entsprechender landesrechtlicher Bestimmungen und die für die Erhebung von Ausgleichszahlungen erforderlichen bundesrechtlichen Regelungen. Wesentlich ist dabei, dass die Pflicht zur Leistung von Ausgleichszahlungen durch Landesrecht begründet wird. Über die Einführung der Ausgleichspflicht entscheiden die Länder im Rahmen der allgemeinen und

besonderen Grundsätze der §§ 6 und 7 nach pflichtgemäßem Ermessen. Dabei können sie nach § 5 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 6 Satz 2 Nr. 2 die Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und abweichende Festlegungen der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 3 berücksichtigen (vgl. auch die Begründung zu § 34 Abs. 1, 2 und 5).

Das Instrument des Ausgleichs von Fehlförderungen enthält Parallelen zur gegenwärtigen Ausgleichszahlung (sog. Fehlförderungsabgabe) nach dem „Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen“ (AFWoG). Die Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 ist - wie auch die sog. Fehlförderungsabgabe - keine Sonderabgabe im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, sondern eine Abschöpfungsabgabe, die der Rückabwicklung staatlich gewährter Subventionsvorteile dient (Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 8. Juni 1988, BVerfGE 78, S. 249, 266 ff). Als Abschöpfungsabgabe gleicht sie den aus der öffentlichen Wohnraumförderung erwachsenden Mietvorteil aus, der auf staatlicher Gewährung von Fördermitteln beruht und sich durch die kraft Förderzusage ergebende Beschränkung der Miete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

Zu § 34 (Grundlagen der Ausgleichszahlung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 sieht vor, dass die Länder Mieter geförderter Wohnungen durch landesrechtliche Vorschriften zur Leistung einer Ausgleichszahlung verpflichten „können“, um eine Fehlförderung auszugleichen. Da die Erhebung einer Abgabe - wie die der Ausgleichszahlung - eine den Mieter belastende Maßnahme ist, kann die Abgabenerhebung nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen. Die Kann-Regelung des Absatzes 1 Satz 1 Halbsatz 1 ermöglicht den Ländern, im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens (§ 5 Abs. 3) von der Abgabenerhebung abzusehen (vgl. auch zu § 34 Abs. 2).

In den Absätzen 2 bis 6 sowie in den §§ 35 bis 37 regelt der Bundesgesetzgeber allgemeine Grundsätze, die von den Ländern beim Erlass landesgesetzlicher Vorschriften und bei der Erhebung der Ausgleichszahlung zu beachten sind. Zu einem Teil dieser Regelungen sind von den Ländern nach Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 erforderliche

nähere Bestimmungen zu treffen, z. B. im Hinblick auf die Gemeinden und die Arten von geförderten Wohnungen, in denen bzw. für die eine Ausgleichszahlung erhoben werden soll (Absatz 2), die Höhe der Ausgleichszahlung und ihre Erhebungsschwelle sowie den Leistungszeitraum (§ 36 Abs. 1).

Zu Absatz 2

Für die praktische Umsetzung ist es erforderlich, dass das jeweilige Land durch entsprechende landesrechtliche Vorschriften entscheidet, in welchen Gemeinden und für welche Arten von geförderten Wohnungen (z. B. nur für intensiv geförderte Wohnungen) eine Ausgleichszahlung erhoben werden soll (Satz 1). Mit Rücksicht auf Fragen der Gleichbehandlung stellt Satz 2 klar, dass von der Festlegung einer Gemeinde für die Abgabenerhebung auch abgesehen werden kann, wenn die höchstzulässigen Mieten der geförderten Wohnungen nur zu geringfügigen Wohnkostenentlastungen führen (Nummer 1) oder wenn der Verwaltungsaufwand für die Abgabenerhebung im Verhältnis zu den Einnahmen unangemessen hoch wäre (Nummer 2). Das Wort „auch“ stellt klar, dass auch aus anderen Gründen von der Abgabenerhebung abgesehen werden kann (z. B. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 5 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 6 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 und § 7 Nr. 2 Satz 1 und 3).

Zu Absatz 3

Die Erhebung einer Ausgleichszahlung kommt für den einzelnen Mieter in den nach Absatz 2 festgelegten Gemeinden nur in Betracht, wenn das Gesamteinkommen des Mieters, seiner Haushaltsangehörigen und der die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden sonstigen Personen eine bestimmte Grenze übersteigt. Das jeweilige Gesamteinkommen muss die nach § 9 Abs. 2 oder 3 festgelegte bzw. festzulegende maßgebliche Einkommensgrenze mehr als unerheblich überschreiten.

Zu Absatz 4

Die Vorschrift enthält eine Reihe von Fallkonstellationen, in denen die Erhebung der Ausgleichszahlung von vornherein bereits bundesrechtlich ausgeschlossen wird (vgl. auch bisheriger § 2 Abs. 1 AFWoG).

Zu den Nummern 1 und 2

Sofern ein Mieter Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz, Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz oder Arbeitslosenhilfe nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch oder Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundesversorgungsgesetz erhält, ist eine Pflicht zur Leistung einer Ausgleichszahlung regelmäßig bereits von vornherein ausgeschlossen, es sei denn, dass dem Haushalt sonstige Einkünfte, die bei der Einkommensermittlung zu berücksichtigen wären, zur Verfügung stehen. Einer konkreten Einkommensermittlung bedarf es in diesen Fällen nicht.

Zu Nummer 3

Die Vorschrift berücksichtigt, dass nach § 30 Abs. 1 und 2 eine Freistellung von den Belegungsbindungen vorgesehen werden kann. Sie kommt insbesondere in Betracht, wenn und soweit die Freistellung nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen, auch zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, geboten ist (vgl. Fallgestaltung des § 30 Abs. 1 Nr.2). Ist eine Freistellung nach § 30 Abs. 1 und 2 erfolgt, ist die Erhebung einer Ausgleichszahlung - ebenso wie in den Fällen der Nummern 1 und 2 - von vornherein ausgeschlossen.

Zu Absatz 5

Absatz 5 ermöglicht - soweit nach den landesrechtlichen Vorschriften grundsätzlich eine Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung besteht -, von deren Erhebung im Rahmen einer Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen abzusehen, wenn bestimmte Fallkonstellationen vorliegen. Eine dieser Fallkonstellationen ist die Schaffung oder Erhaltung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur (vgl. bereits zu § 34 Abs. 1 und 2). Dieses wohnungspolitische Ziel findet sich an verschiedenen Stellen des Wohnraumförderungsgesetzes wieder. Ihm kommt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung eine zentrale Bedeutung zu (vgl. § 6 Satz 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 3). Diesem Umstand soll auch bei Erhebung der Ausgleichszahlung Rechnung getragen werden.

In Fällen, in denen eine sozial stabile Bewohnerstruktur in Gefahr gerät oder durch die zuständigen Stellen wieder hergestellt werden soll, kann von der Erhebung der Aus-

gleichszahlung ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dies also der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient (Satz 1). Von der Erhebung einer Ausgleichszahlung kann für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art, für Wohnungen in bestimmten Gebieten von Gemeinden oder für Wohnungen in bestimmten Teilen von Gemeinden abgesehen werden. Hierbei sind mit Gebieten von Gemeinden kleinräumigere Bereiche gemeint als mit Teilen von Gemeinden, die räumlich größer sind. Zum Absehen von der Abgabenerhebung für die ganze Gemeinde vgl. bereits zu Abschnitt 4 und dort insbesondere zu § 34 Abs. 1 und 2.

Durch Satz 2 sollen nachteilige Auswirkungen einer Ausgleichszahlung für den Vermieter vermieden werden (vgl. auch bisheriger § 2 Abs. 2 AFWoG). Hierbei wird insbesondere an die Fälle gedacht, in denen eine Vermietung der Wohnung nur noch wegen der niedrigen Miete möglich ist. Ein Absehen von der Erhebung einer Ausgleichszahlung kommt hier für bestimmte Wohnungen oder für Wohnungen bestimmter Art in Betracht.

Zu Absatz 6

Die Vorschrift legt die Verpflichtung zur Verwendung des Aufkommens aus dem Ausgleich von Fehlförderungen fest. In Betracht kommen alle Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung im Sinne des § 2. Mit dieser Vorschrift soll den verfassungsrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen werden, die an die Verwendung des Aufkommens einer Abgabe wie hier zu stellen sind (parallel zur Verwendung des Aufkommens aus der heutigen sog. Fehlbelegungsabgabe, vgl. Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 8. Juni 1988, BVerfGE 78, S. 249, 266).

Zu § 35 (Einkommensermittlung und Einkommensnachweis)

Zu Absatz 1

Bei der Erhebung einer Ausgleichszahlung kommt es nach § 34 Abs. 3 darauf an, ob die nach § 9 Abs. 2 oder 3 maßgebliche Einkommensgrenze mehr als unerheblich überschritten wird. Hierfür ist eine Ermittlung des Gesamteinkommens erforderlich. Aus Gründen der Vereinheitlichung der Einkommensermittlung im gesamten Bereich des Wohnungswesens soll sich diese nach den §§ 20 bis 24 richten (Satz 1). Bei der

Einkommensermittlung sollen alle Personen berücksichtigt werden, die dem Haushalt des Mieters angehören. Hierbei sind auch die sonstigen Personen, die also nicht zu den Haushaltsangehörigen nach § 18 zählen, mit einzubeziehen, wenn sie die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzen.

Zeitlicher Anknüpfungspunkt für die Einkommensermittlung sind nach Satz 2 die Verhältnisse neun Monate vor Beginn des von den Ländern bestimmten Leistungszeitraums. Damit wird die Regelung des bisherigen § 3 Abs. 2 Satz 1 AFWoG aufgegriffen, wonach es auf die Verhältnisse am 1. April des dem Leistungszeitraum vorausgehenden Jahres ankam. In den Fällen des § 37 Abs. 2, d. h. bei einer Minderung der Ausgleichszahlung beispielsweise wegen Änderung des Gesamteinkommens oder der Grundmiete, ist nach Satz 3 der Zeitpunkt der Antragstellung auf Herabsetzung der Ausgleichszahlung maßgebend.

Zu Absatz 2

Zur Festlegung der Ausgleichszahlung ist die zuständige Stelle auf eine Reihe von Daten angewiesen. Die Einkommensverhältnisse der in der Wohnung lebenden Personen sind - neben der Miete - das wichtigste Kriterium. Diese Daten kann die zuständige Stelle sich im Zweifel nur bei dem Mieter selbst beschaffen. Aus diesem Grund enthält Absatz 2 die notwendigen Regelungen, wie die Einkommensverhältnisse zu offenbaren sind. Nach Satz 1 hat jeder Mieter der zuständigen Stelle auf deren Verlangen sein Einkommen nachzuweisen und die weiteren Haushaltsangehörigen sowie die sonstigen die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden Personen zu benennen und deren Einkommen sowie ggf. das Vorliegen einer Befreiung nachzuweisen. Hierfür ist ihm nach Satz 2 eine angemessene Frist einzuräumen.

Satz 3 soll datenschutzrechtlichen Belangen Rechnung tragen, indem die zuständige Stelle auch direkt an den betreffenden Haushaltsangehörigen bzw. an die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzende sonstige Person herantreten kann. Zur stärkeren Berücksichtigung des informationellen Selbstbestimmungsrechts dieser Personen enthält Satz 4 eine Hinweispflicht des Mieters darauf, dass die zur Angabe ihres Einkommens verpflichtete Person ihre Angabe auch direkt gegenüber der zuständigen Stelle machen und nachweisen kann.

Zu Absatz 3

Weist der Mieter - oder die weiteren zur Angabe des Einkommens verpflichteten Personen - die Einkommensverhältnisse nicht in der eingeräumten Frist nach, soll nach Satz 1 unterstellt werden, dass das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze in dem Umfang überschreitet, der den Mieter zur höchstmöglichen Ausgleichszahlung verpflichtet, die das Landesrecht vorsieht. Diese Regelung dient auch der Verwaltungsvereinfachung, da die Einkommensverhältnisse derjenigen nicht überprüft zu werden brauchen, die etwa im Bewusstsein einer hohen Einkommensüberschreitung keine Angaben machen. Die Vermutung der maximalen Einkommensüberschreitung gilt allerdings nicht uneingeschränkt, sondern kann durch entsprechende Angaben revidiert werden. Erfolgt die Mitteilung nachträglich und ergibt sich hieraus, dass eine niedrigere Ausgleichszahlung zu leisten ist, so gilt nach Satz 2 die hieraus folgende niedrigere Leistungspflicht vom ersten Tag des nächsten Kalendermonats an. Eine Rückerstattung zuviel gezahlter Beträge für die Vergangenheit erfolgt aber nicht.

Zu Absatz 4

Absatz 4 schafft für die zuständige Stelle die Möglichkeit, die Einkommensangaben des Mieters und der weiteren zur Angabe des Einkommens verpflichteten Personen überprüfen zu können. Sofern sich der Mieter oder eine andere zur Angabe des Einkommens verpflichtete Person weigert, Angaben über das Einkommen zu machen, kommt allerdings schon die Folge des Absatzes 3 Satz 1 zur Anwendung, wonach die zuständige Stelle die höchste Ausgleichszahlung erheben kann. Die Vorschrift des Absatzes 4 wird daher nur in einem engen Bereich, in dem es um die Überprüfung der Angaben geht, zur Anwendung kommen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber soll dem Mieter oder der zur Angabe des Einkommens verpflichteten Person Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Durch die Ausgestaltung als Soll-Regelung wird vermieden, dass es in Fällen beruflicher oder urlaubsmäßiger längerer Abwesenheit oder anhaltender gesundheitlicher Verhinderung des Verpflichteten zu einer unvermeidbaren Verzögerung des Einkommensprüfungsverfahrens kommt. Absatz 4 ist also insoweit mit § 32 Abs. 4 vergleichbar.

Zu § 36 (Höhe der Ausgleichszahlung und Leistungszeitraum)

Zu Absatz 1

Der Bundesgesetzgeber verzichtet bewusst darauf, die Höhe und Staffelung der Ausgleichszahlung im Einzelnen vorzugeben, sondern überlässt dies den Ländern. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die einkommensbezogenen Erhebungsschwellen (Nummer 1). Nummer 2 sieht vor, dass die Länder den monatlichen Höchstbetrag je Quadratmeter Wohnfläche bestimmen, auf den die Ausgleichszahlung festgesetzt werden kann. Des Weiteren ist mit Absatz 1 noch keine Regelung darüber getroffen, wie die Länder diesen Betrag im Einzelnen vom Pflichtigen erheben (z. B. Zahlungen in einem mehrmonatlichen Turnus). Aus Nummer 3 ergibt sich, dass die Ausgleichszahlung jeweils für einen Leistungszeitraum festgesetzt wird. Die Festlegung der Leistungszeiträume soll dabei durch die Länder erfolgen. Dies kann z. B. nach Jahrganggruppen der geförderten Wohnungen geschehen. Welcher Jahrganggruppe eine Wohnung zuzurechnen ist, hängt davon ab, wann die Förderung für die Wohnung erfolgt ist. Durch eine solche Regelung kann erreicht werden, dass nicht sämtliche geförderte Wohnungen zu einem gemeinsamen Stichtag erfasst und kontrolliert werden müssen und so eine möglichst gleichmäßige Arbeitsbelastung der Verwaltungsbehörden entsteht. Im Rahmen der Festlegung der Leistungszeiträume können die Länder auch eine turnusmäßige Überprüfung der Dauer der jeweiligen Leistungszeiträume vorsehen, um so eine aktuellere, zielgenauere Erfassung der Einkommensverhältnisse der betroffenen Personen zu erreichen und dadurch die zeitnahe Abschöpfung ungerechtfertigter Fördervorteile zu verbessern. Darüber hinaus bestimmen die Länder nach Nummer 3 den Beginn der Leistungspflicht.

Zu Absatz 2

Absatz 2 begrenzt die Ausgleichszahlung auf die Differenz zwischen höchstzulässiger Miete und ortsüblicher Vergleichsmiete. Die Ausgleichszahlung soll also so bemessen sein, dass in sie nicht nur der Grad der Einkommensüberschreitung einfließt, sondern auch die Differenz zwischen der höchstzulässigen Miete und der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Marktorientierung der Ausgleichszahlung ist im Interesse der Zielgenauigkeit der mit der jeweiligen sozialen Wohnraumförderung beabsichtigten Wohnkostenentlastung von besonderer Bedeutung (vgl. § 7 Nr. 1 Satz 1). Zudem werden

durch die Begrenzung der Ausgleichszahlung auf die Differenz zwischen höchstzulässiger Miete und ortsüblicher Vergleichsmiete zugleich die verfassungsrechtlich erforderlichen Grenzen der Abgabe (vgl. Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 8. Juni 1988, BVerfGE 78, S. 249, 266, 277 f.) bestimmt.

Zu Absatz 3

Um die nach Absatz 2 vorgeschriebene Begrenzung der Ausgleichszahlung praktikabel bestimmen zu können, legt Absatz 3 in Satz 1 fest, dass zum Zwecke der Begrenzung der Ausgleichszahlung durch ortsübliche Vergleichsmieten die Länder Höchstbeträge bestimmen können. Diese Höchstbeträge können nach Satz 2 durch zwei Methoden ermittelt werden. Das Land kann sich zum einen, sofern vorhanden, am jeweiligen Mittelwert des örtlichen Mietspiegels orientieren (Nummer 1). Das Land kann aber auch den Höchstbetrag anhand der nach statistischen Erhebungen oder sonstigen Erkenntnismitteln erfahrungsgemäß zu erzielenden Entgelte festlegen, wobei auch eine unterschiedliche Festlegung (nach sog. Gemeindegrößenklassen bzw. Gemeindetypen) möglich ist (Nummer 2).

Sonstige Erkenntnismittel nach Nummer 2 können auch beispielsweise Erhebungen von Maklerverbänden sein. Die Länder haben die Möglichkeit, die „Ausfüllung“ der Höchstbeträge auf die Gemeinden zu delegieren. Durch landesrechtliche Vorschriften kann nach Satz 3 auch bestimmt werden, dass bestimmte Leistungen des Mieters, beispielsweise vom Mieter erworbene Genossenschaftsanteile oder geleistete Baukostenzuschüsse, bei der Festsetzung der Höhe der Ausgleichszahlung berücksichtigt werden, diese also reduzieren.

Zu § 37 (Wegfall und Minderung der Ausgleichszahlung)

In dieser Vorschrift sind die Grundsätze für den Wegfall und die Minderung der Ausgleichszahlung verankert. Die Regelungen in den Absätzen 1 und 2 unterscheiden sich vor allem darin, dass die Tatbestände des Absatzes 1 immer zur Beendigung der Leistungspflicht führen, während nach Absatz 2 die Ausgleichszahlung in der Regel (Ausnahme: Nummer 1) nur auf einen geringeren Betrag herabzusetzen ist.

Zu Absatz 1

Der Wegfall der Leistungspflicht nach Absatz 1 erfolgt - im Gegensatz zu Absatz 2 - ohne Antrag. Einer der Gründe ist, dass die Wohnung nicht mehr den durch die Förderung geschaffenen Mietbindungen unterliegt, beispielsweise weil das Förderdarlehen vollständig zurückgezahlt ist oder das durch die Förderzusage oder Fördervereinbarung geregelte Bindungsende eingetreten ist.

Die Pflicht zur Leistung einer Ausgleichszahlung soll nach Absatz 1 aber auch enden, wenn keiner der Mieter die Wohnung mehr nutzt. Der Vorschrift bedarf es insoweit, als die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung durch einen bestandskräftigen Bescheid eine selbstständige Rechtsgrundlage erfahren hat.

Zu Absatz 2

Satz 1 sieht vor, dass auf Antrag des Mieters der Bescheid über die Ausgleichszahlung zu ändern oder aufzuheben ist, wenn sich die Einkommens- oder Haushaltsverhältnisse oder die Höhe der Grundmiete wesentlich verändert haben und sich bei einer Neuberechnung eine niedrigere Ausgleichszahlung ergibt. Allerdings soll nicht jede Veränderung berücksichtigt werden. Im Interesse der notwendigen Vereinfachung soll eine Neuberechnung nur beantragt werden können, wenn das Gesamteinkommen die nach § 9 Abs. 2 oder auf Grund des § 9 Abs. 3 maßgebliche Einkommensgrenze unterschreitet oder sich das Gesamteinkommen um mehr als 15 Prozent verringert hat. Gleiches soll gelten, wenn sich die für die Wohnung zu zahlende Grundmiete, also ohne Betriebskosten (vgl. § 28 Abs. 1), um mehr als 15 Prozent oder wenn sich die Zahl der Haushaltsangehörigen und der die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden sonstigen Personen erhöht hat. Die Vorschrift des § 37 Abs. 2 ist damit - soweit es möglich ist - an § 29 Abs. 1 WoGG angelehnt.

Die Herabsetzung der Ausgleichszahlung nach Absatz 2 kann allerdings auch zu einem vollständigen Entfallen der Ausgleichszahlung führen, z. B. wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze unterschreitet. Auch eine Erhöhung der Nutzerzahl der Wohnung kann, da eine höhere Einkommensgrenze gilt, zum gänzlichen Wegfall der Ausgleichszahlung führen.

Während ein Bescheid nach Absatz 1 seine Gültigkeit kraft Gesetzes verliert, muss nach Absatz 2 der Bescheid stets geändert oder aufgehoben werden; der Mieter hat hierauf allerdings bei Vorliegen der Gründe einen Anspruch.

Während eine Herabsetzung der Ausgleichszahlung grundsätzlich vom ersten Tag des auf den Antrag folgenden Monats, also für die Zukunft wirkt, kann es auch Fälle geben, in denen die Herabsetzung rückwirkend angezeigt ist. Dem wird durch die Regelung des Satzes 2 Rechnung getragen. Beispiel: Eine Schwerbehinderung, für die nach § 24 ein Freibetrag bei der Ermittlung des Gesamteinkommens gewährt wird, wird durch eine entsprechende Bescheinigung (Schwerbehindertenausweis, Bescheid der Pflegekasse) anerkannt. Diese Bescheinigung hat in der Regel Rückwirkung. In diesen Fällen erscheint es angebracht, die Berücksichtigung ab dem Zeitpunkt, ab dem die Schwerbehinderung als anerkannt gilt, vorzunehmen.

Zu Teil 3 (Bundesmittel, §§ 38 bis 40)

Zu § 38 Bereitstellung und Verteilung von Finanzhilfen

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

Zu Absatz 1

Satz 1 soll festlegen, dass der Bund nach Art. 104a Abs. 4 GG den Ländern zur Förderung von Investitionen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Finanzhilfen gewährt. Dabei sollen sich die Verwendungsmöglichkeiten der Finanzhilfen nur auf die investiven Maßnahmen Wohnungsbau und Modernisierung beziehen können. Dies geschieht auch in Abgrenzung zur Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten, die nicht mit baulichen Investitionen verbunden sind und daher nicht Gegenstand der Finanzhilfen sein können.

Satz 2 soll die bundesgesetzliche Beteiligung an der Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung regeln, wobei bundesgesetzlich 230 Mio. Euro jährlich ab 2002 festgelegt und weitergehende Finanzhilfen nach Maßgabe des jeweiligen Bundeshaushalts zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht – unter Berücksichtigung der im Rahmen der Umstellung auf den Euro vorgenommenen Glättung des Betrages – der Summe der bisherigen gesetzlichen Verpflichtungen des Bundes, wonach dieser gemäß § 18 Abs. 2 II. WoBauG jährlich 150 Mio. DM für den sog. 1. Förderweg und gemäß § 88e Abs. 6 II. WoBauG jährlich 300 Mio. DM für die einkommensorientierte Förderung oder ggf. für andere Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus bereitzustellen hat. Auf diese gesetzlichen Mindestverpflichtungen soll nicht verzichtet werden.

Satz 3 lehnt sich an § 24 II. WoBauG an und enthält die Rechtsgrundlage für die Übernahme von Bürgschaften durch den Bund zu Gunsten von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung. Hierin eingeschlossen sind Rückbürgschaften, mit denen Bürgschaften, die von Ländern übernommen worden sind, abgesichert werden.

Satz 4 soll festlegen, dass die Einzelheiten der Gewährung der Finanzhilfen in den Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern geregelt werden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält die Vorschriften über die Ausgestaltung der Verwaltungsvereinbarung.

Satz 1 Nr. 1 bis 5 soll die wichtigsten Regelungsbereiche, für die in der Verwaltungsvereinbarung Bestimmungen getroffen werden müssen, nennen. Hierzu gehören die Arten der zu fördernden Investitionen, die Art, Höhe und Dauer der Finanzhilfen, die Bereitstellung angemessener eigener Mittel der Länder, die Verteilung der Finanzhilfen auf die betroffenen Länder sowie Bewirtschaftung und Abrechnung der Finanzhilfen. Die Bereitstellung angemessener Ländermittel entspricht dem Charakter der Bundesleistung als Finanzhilfe (Beteiligung an Investitionen der Länder und Gemeinden).

In Satz 2 soll klargestellt werden, dass in der Verwaltungsvereinbarung Bestimmungen insbesondere über die Arten der zu fördernden Investitionen in dem Umfang, in dem

dies für die Erreichung des mit der Investition verfolgten Förderziels im Sinne des Art. 104a Abs. 4 GG geboten ist, getroffen werden können.

Satz 3 nennt hierfür wichtige Beispiele (regionale und wohnungswirtschaftliche Schwerpunktsetzungen), die nicht bereits bundesgesetzlich geregelt, sondern der Aufnahme in der Verwaltungsvereinbarung überlassen bleiben müssen. Diese Bestimmung durch Verwaltungsvereinbarung ist erforderlich, da die Umstände, die es notwendig machen können, bestimmte Schwerpunkte bei der Gewährung der Finanzhilfen zu setzen, nicht vorhersehbar sind. Aus der Vergangenheit ist auf Programme zur Unterstützung des Wohnungsbaus in großstädtischen Verdichtungsräumen oder auch auf Programme zur Bewältigung einer erhöhten Wohnungsnachfrage durch Zuwanderung zu verweisen. Hierbei ist zu beachten, dass derartige Schwerpunktfestlegungen nicht uneingeschränkt, sondern nur insoweit gerechtfertigt sind, als sie zur Erreichung des Ziels der Finanzhilfen erforderlich sind.

Satz 4 soll eine Anrechnungsregelung für nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 bereitzustellende Landesfördermittel enthalten. Die soziale Wohnraumförderung misst dem Erwerb von Belegungsrechten oder auch dem Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung aus dem Bestand hohe Bedeutung bei, da hierdurch gegenüber der aufwendigeren Neubauförderung preisgünstige Möglichkeiten zur Lösung von Wohnungsversorgungsproblemen bestehen. Eine Beteiligung des Bundes ist hier wegen des nicht investiven Charakters aus finanzverfassungsrechtlichen Gründen nicht möglich. Es ist aber erwünscht, wenn Länder einen Teil ihrer Mittel für den Erwerb von Belegungsrechten oder für die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum aus dem Bestand zur Selbstnutzung aufwenden. Sie sollen auch nicht gehindert sein, in bestimmten Grenzen einen durch die Verwaltungsvereinbarung festzulegenden Teil auf die von ihnen zu erbringenden Komplementärmittel anrechnen zu können. Dabei soll aber nach wie vor gewährleistet werden, dass die komplementären Landesmittel im Schwerpunkt für investive Maßnahmen eingesetzt werden.

Zu § 39 (Verzinsung und Tilgung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 entspricht dem § 19 Abs. 3 S. 2 und 3 II. WoBauG. Die Ergänzung des

Begriffs Bundesmittel durch den Begriff der "Finanzhilfen" soll der Anpassung an die ab 1969 finanzverfassungsrechtlich zutreffende Bezeichnung dienen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 entspricht im Wesentlichen der Regelung in § 70 Abs. 4 und 6 II. WoBauG.

Zu § 40 (Rückflüsse an den Bund)

§ 40 lehnt sich an § 20 II. WoBauG an und greift den Gedanken eines revolvingen Einsatzes auf. Danach sollen die Rückflüsse weiterhin zu Gunsten von investiven Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung Verwendung finden. Gleichzeitig soll der Verwendungszweck um Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung, die der Verbesserung der Wohnverhältnisse dienen, erweitert werden. Hiermit wird einer Forderung Rechnung getragen, die allgemein vor dem Hintergrund einer besseren Verzahnung von Wohnungs- und Städtebau und auch zur Verwirklichung der Ziele des Programms der „Sozialen Stadt“ erhoben wird. Zulässig ist danach der Einsatz von Rückflussmitteln zu Gunsten von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung. Erforderlich ist dabei, dass sie der Verbesserung der Wohnverhältnisse dienen. In Betracht kommen insbesondere die Förderung des Wohnungsbaus und der Modernisierung von Wohnraum, die nicht von der sozialen Wohnraumförderung erfasst werden, sowie die Förderung von Wohnumfeldmaßnahmen.

Zu Teil 4 (Ergänzungsvorschriften)

Zu § 41 (Berichterstattung)

§ 41 lehnt sich an die bisherige Regelung des § 31 II. WoBauG an, nach dem die Mitteilungen der Länder über die gewährten und ausgezahlten Mittel sowie über die Zahl der geförderten Wohnungen und die Art ihrer Förderung an das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erfolgen (sog. Schnellmeldungen über die aktuellen Bewilligungen im laufenden Jahr). Die Regelungen werden an die gesetzlichen Änderungen angepasst und vereinfacht.

Die geförderten Wohnungen sollen für alle Fördergegenstände mitgeteilt werden, also wie bisher für den Wohnungsbau und künftig auch für die Modernisierung von bestehendem Wohnraum, den Erwerb von Belegungsrechten für bestehende Mietwohnungen und den Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung.

Beim Wohnungsbau soll wie bisher auch die Rechtsform der Nutzung (unterschieden nach vermieteten oder selbstgenutzten Wohnungen) und die Größe des Gebäudes (unterschieden nach Gebäuden mit einer Wohnung, zwei Wohnungen oder drei und mehr Wohnungen) erhoben werden. Die jeweils gesonderte Erhebung nach den bisherigen drei Förderungswegen entfällt, ebenso die gesonderte Meldung der Eigentumswohnungen. Auch die Meldung der gewährten und ausgezahlten Mittel soll künftig entfallen. Bei den Maßnahmen im Bestand soll nur die Zahl der jeweils geförderten Wohnungen mitgeteilt werden.

Der weiteren Vereinfachung dient die Verringerung der Meldetermine. Bisher wurden die Angaben von den meisten Ländern monatlich übermittelt. Künftig sind quartalsweise Meldungen vorgesehen.

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

Zu § 42 (Förderstatistik)

§ 42 knüpft an § 32 II. WoBauG an und soll künftig die Rechtsgrundlage für die jährliche amtliche Statistik sein. Er ist an die Regelungen des Bundesstatistikgesetzes angepasst.

Zu Absatz 1

Die Vorschrift enthält die grundsätzliche Aussage zur Durchführung einer Bundesstatistik über den Umfang, die Struktur und die Entwicklung der sozialen Wohnraumförderung.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 werden als Erhebungsmerkmale die in § 2 bezeichneten Fördergegenstände bestimmt.

Zu Absatz 3

Die Bewilligungsstatistik wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes verändert (u.a. Wegfall der Differenzierung nach Förderungswegen, neuer Fördertatbestand des Erwerbs von Belegungsbindungen, anstelle der bisherigen Erfassung von Wohnungen mit Zweckbindung für Schwerbehinderte Erfassung von geförderten barrierefreien Wohnungen). Zudem soll bei Mietwohnungen die Dauer von Belegungsrechten erfasst werden.

Zugleich soll die Statistik reduziert werden. Für den Wohnungsbau, also das Neuschaffen von Wohnraum, wird der in Absatz 3 enthaltene Erhebungskatalog gegenüber der bisherigen Statistik zurückgeführt. Bei einigen Merkmalen wird die Zahl der Merkmalsausprägungen vermindert, so bei den Bauherren, den Gebäuden, den Kosten und der Finanzierung von Baumaßnahmen. Eine Reihe von Merkmalen soll künftig ganz entfallen, u.a. grundstücksbezogene Merkmale wie die gesonderte Erfassung von Erbbaurechtsgrundstücken, die Grundstücksflächen und städtebauliche Zweckbestimmungen, die teilweise nicht aus dem Förderantrag, sondern - erhebungsaufwendig - aus anderen Quellen zu erschließen wären. Entfallen sollen auch die bautechnischen Merkmale (wie konventionelle Bauweise/Fertigteilbauweise), die Erfassung des Rauminhalts der Gebäude und der Raumzahl der Wohnungen sowie die Erhebung der Zweckbindung von Wohnungen oder Wohnheimen für bestimmte Nutzergruppen und der Angaben zur monatlichen Durchschnittsbelastung selbstnutzender Eigentümer. Damit kann auch der Umfang der Erhebungsbögen ganz erheblich verringert werden.

Zu Absatz 4

Absatz 4 soll die Erhebungsmerkmale der Maßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand bestimmen. Sie werden künftig im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung neben dem Neuschaffen von Wohnraum größeres Gewicht erhalten. Für diese Maßnahmen - die Modernisierung und den Erwerb vorhandenen Wohnraums, die bisher

schon erfasst wurden, und den neu aufgenommenen Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum - gilt gemäß Absatz 4 nur ein deutlich eingeschränktes Erhebungsprogramm. Daher ist nach heutigem Erkenntnisstand mit keinem erhöhtem laufenden Aufwand gegenüber der bislang gültigen Bewilligungsstatistik zu rechnen.

Zu Absatz 5

Die Vorschrift soll die Hilfsmerkmale der Erhebung bestimmen.

Zu Absatz 6

Die Vorschrift soll die für die Datenerhebung erforderliche Auskunftspflicht enthalten.

Zu § 43 (Maßnahmen zur Baukostensenkung)

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

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

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

Der Bund fördert unter Beachtung der genannten Zielsetzungen weiterhin die Schaffung von Grundlagen für technische Bau- und Planungsnormen und ihre Vorbereitung.

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

Zu § 44 (Sonderregelungen für einzelne Länder)

In den neuen Ländern ist die grundlegend andere Entwicklung des Wohnungswesens zwischen dem zweiten Weltkrieg und dem 3. Oktober 1990 zu berücksichtigen: Die seit 1936 eingefrorenen Mieten hatten dazu geführt, dass weder eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung noch eine regelmäßige Instandhaltung möglich war. Mit dem Fördergebietsgesetz und dem Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau wurde zwar in kurzer Zeit viel privates Kapital für die dringend erforderlichen Investitionen mobilisiert; hinzu kamen Mittel des sozialen Wohnungsbaus, die in den vergangenen Jahren überwiegend in die Bestandserhaltung geflossen sind. Nach wie vor ist jedoch ein Teil dieser Wohnungen in erheblichem Maße dringend sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Für eine Übergangszeit ist es daher erforderlich, ergänzend zu § 2 die Instandsetzung als Fördergegenstand anzuerkennen und die Möglichkeit zu eröffnen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch dann zu fördern, wenn an zusätzlichen Belegungsrechten über die auf Grund des Altschuldenhilfegesetzes gebundenen Wohnungen hinaus kein Bedarf besteht.

Zu § 45 (Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln)

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Zielgruppen und Zweckbestimmungen von Wohnungsfürsorge und sozialer Wohnraumförderung sollen die Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung entsprechend der bisherigen Rechtslage nur in begrenztem Umfang

auf Fördermaßnahmen mit Wohnungsfürsorgemitteln, die für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnlichen Personengruppen aus öffentlichen Haushalten unmittelbar oder mittelbar zur Verfügung gestellt werden, Anwendung finden.

Zu Absatz 1

Absatz 1 trifft entsprechend dem bisher geltenden § 87a II. WoBauG lediglich grundsätzliche Regelungen zur Mietgestaltung. Eine dem § 87b II. WoBauG entsprechende Regelung ist nicht erforderlich, da jene lediglich eine von der Kostenmiete abweichende Mietpreisgestaltung im Rahmen der vereinbarten Förderung i.S.d. §§ 88d, 88e II. WoBauG ermöglichen sollte, die in diesem Gesetz jedoch ohnehin vorgesehen ist.

Im übrigen überlässt Absatz 1 die Entscheidung über die Ausgestaltung der Förderung der für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln zuständigen Stelle. Damit ist zugleich klargestellt, dass insoweit weder für die Förderung des Mietwohnungsbaus noch für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums im Rahmen der Wohnungsfürsorge die Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes zwingend sind. Vielmehr unterliegt es der Entscheidung der für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln zuständigen Stelle, in den Fördervereinbarungen Regelungen zu treffen, die den Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung entsprechen.

Zu Absatz 2

Auch bei den Wohnungen, die unter Zugrundelegung des Wohnraumförderungsgesetzes mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden, sollen - entsprechend der geltenden Rechtslage - Fördervorteile bei Mietern, deren Einkommen bestimmte Grenzen überschreiten, abgeschöpft werden. Nach Absatz 2 sollen daher die Vorschriften über die Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 für diese Wohnungen entsprechend zur Anwendung kommen. Dabei soll jeweils das Ausgleichszahlungsrecht des Landes gelten, in dem der geförderte Wohnraum liegt. Die eingenommenen Ausgleichsbeträge sollen dem jeweiligen öffentlichen Haushalt oder Zweckvermögen zustehen und wiederum für Maßnahmen der Wohnungsfürsorge eingesetzt werden, soweit hierfür ein Bedarf besteht (vgl. § 10 Abs. 3 AFWoG). Bei sog. gemischt-geförderten Wohnungen soll das Aufkommen dem Haushalt zustehen, aus dem der höhere Förderanteil stammt.

Zu Teil 5 (Überleitungs- und Schlussvorschriften)

Mit der Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes wird das bisher geltende Förderrecht entbehrlich. Das Wohnungsbaureformgesetz sieht daher in Artikel 2 und 3 die Aufhebung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland vor. Auf der Grundlage bisherigen Rechts getroffene Entscheidungen behalten Bestand (vgl. § 48 Abs.2 und § 49 Abs. 2). Für die im Zeitpunkt der Aufhebung dieser Gesetzes noch nicht zwischen Bund und Ländern abgewickelten Finanzbeziehungen sieht § 47 Abs. 1 den Ersatz bisherigen Rechts durch neues Recht vor; dies gilt teilweise auch für andere Fallgestaltungen in bestehenden Förderbeziehungen (§ 47 Abs. 2 und 3). Teilweise muss bisheriges Recht anwendbar bleiben, soweit in bestehenden Förderverhältnissen noch Entscheidungen auf der Grundlage des bisherigen Rechts zu erwarten sind (§ 48 Abs. 1 und § 49 Abs.1).

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbestand ist jedoch die Fortgeltung der Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) im Grundsatz weiterhin erforderlich. Es muss daher weiterhin anwendbar bleiben. Gleichwohl ist eine Anpassung an Vorschriften möglich und vorgesehen, so z. B. die Anpassung an die Vorschriften des § 27 über die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen einschließlich des § 9 über die Einkommensgrenzen sowie die Freistellung von Belegungsbindungen und Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen (Art. 6).

Auch im Bereich des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen sind Anpassungen an das Wohnraumförderungsgesetz, vor allem hinsichtlich der Einkommensgrenzen, vorgesehen. Zur Vereinheitlichung des Abgaberechts sollen die Länder ermächtigt werden, auf die Vorschriften des Wohnraumförderungsrechts über den Ausgleich von Fehlförderungen umzustellen (Art. 7).

Zu § 46 (Zeitlicher Anwendungsbereich)

Zu Absatz 1

Absatz 1 legt in Abstimmung mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes insgesamt den Grundsatz fest, dass die §§ 1 bis 45 für den Einsatz von Fördermitteln ab dem 1. Januar 2002 gelten.

Zu Absatz 2

Absatz 2 trägt der Praxis Rechnung, dass Restbewilligungen von Fördermitteln unter bestimmten Voraussetzungen noch nach Ablauf des Haushaltsjahres erfolgen können, in dem sie bereitgestellt worden sind. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, solche Verpflichtungsrahmen auch noch im Jahr 2002 auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder auf der Grundlage des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland einzusetzen. Dies betrifft beispielsweise die Finanzhilfen des Bundes aus dem Programmjahr 2001, die gemäß der Verwaltungsvereinbarung 2001 noch längstens bis zum 31.12.2002 bewilligt werden können.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 soll für die Wohnflächenberechnung der nach diesem Gesetz geförderten Wohnungen bis zum Erlass einer neuen Rechtsverordnung die Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche nach der Zweiten Berechnungsverordnung angewendet werden. Gleiches gilt für die Rechtsverordnung über die Betriebskosten - Aufstellung.

Zu § 47 (Darlehen des Bundes und Förderung auf Grund früheren Rechts)

§ 47 enthält sog. Ersetzensregelungen, d.h. an die Stelle von Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland treten Vorschriften des neuen Wohnraumförderungsgesetzes.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 Satz 1 gelten für die Verzinsung und Tilgung von Darlehen, die der Bund den Ländern bis zum Außerkrafttreten des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland gewährt hat sowie im Falle von sog. Ausgaberesten nach § 46 Abs. 2 bis zum 31. Dezember 2002 gewährt, die Vorschriften des § 39, einschließlich der Regelung des § 39 Abs. 2, dass der Ausfall von Bund und Ländern anteilig zu tragen ist und dass der auf den Bund entfallende Anteil dann bei den Ländern verbleibt, wenn sich das Land durch ein entsprechendes Rückflussbindungsgesetz verpflichtet hat, die Rückflüsse aus Darlehen, die das Land zur Förderung des Wohnungsbaus gewährt hat, laufend zur Förderung der sozialen Wohnraumförderung zu verwenden. Nach Satz 2 gelten für den Wiedereinsatz von Rückflüssen aus Darlehen, die der Bund den Ländern oder sonstigen Darlehensnehmern gewährt hat oder noch bis 31. Dezember 2002 gewährt, die Vorschriften des § 40. Hiermit wird vermieden, dass für die Verzinsung, Tilgung und Wiederverwendung für die Zukunft je nach Zeitpunkt der Darlehensgewährung unterschiedliche Rechtsgrundlagen maßgeblich sind.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 gelten für die Einkommensermittlung, soweit sie nach der Fördervereinbarung erfolgt, bei der (Wieder-)belegung von Wohnungen, die im Wege der sog. Vereinbarten Förderung nach § 88d II. WoBauG oder § 51e des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland gefördert worden sind, an Stelle der bisherigen Einkommensermittlungsvorschriften die §§ 20 bis 24 (Satz 1). Das gleiche gilt für die im sog. 2. Förderweg nach den §§ 88 bis 88c II. WoBauG geförderten Wohnungen (Satz 2). Auch hiermit sollen Probleme vermieden werden, die sich aus der Anwendung unterschiedlicher Rechtsgrundlagen abhängig vom Zeitpunkt der Förderung ergeben könnten. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbestand wird die Anwendung der neuen Einkommensermittlungsvorschriften durch Änderung des Wohnungsbindungsgesetz sichergestellt (vgl. Artikel 6).

Zu Absatz 3

Absatz 3 betrifft die Sicherung der Zweckbestimmung bei Wohnungen, die im Rahmen der Wohnungsfürsorge nach §§ 87a und 87b II. WoBauG, im sog. 2.Förderweg nach § 88 II. WoBauG und im Wege der Vereinbarten Förderung nach § 88d II. WoBauG, einschließlich der einkommensorientierten Förderung nach § 88e II. WoBauG, gefördert worden sind. Bezogen auf diese Art der Förderung war bisher durch § 88f Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG auf § 2 WoBindG, der die Erhebung und Speicherung von Daten sowie die Erteilung von Auskünften regelte, verwiesen worden. Nach Ersatz des § 2 WoBindG durch die Nachfolgeregelung des § 32 Abs. 2 und 4 (vgl. Artikel 6 Nr. 2) ist auch hier eine Anpassung erforderlich.

Zu Absatz 4

Nach Absatz 4 gelten für die Einkommensermittlung, soweit sie für die Erteilung von Mietanerkennungsbescheinigen für nach dem Wohnungsbaugesetz für das Saarland öffentlich geförderten Wohnungen erfolgt, bei der (Wieder-)belegung dieser Wohnungen anstelle der bisherigen Einkommensermittlungsvorschriften die §§ 20 bis 24. Maßgeblich ist das Einkommen der nach § 18 zum Haushalt rechnenden Angehörigen.

Zu Absatz 5

Nach Absatz 5 soll sich für Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 2001 und in den Fällen des § 46 Abs. 2 bis zum 31. Dezember 2002 nach den Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland gefördert wurden, die Erhebung und Speicherung von Daten sowie die Erteilung von Auskünften nach neuem Recht richten.

Zu § 48 (Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)

§ 48 geht von dem Prinzip aus, dass das Zweiten Wohnungsbaugesetzes im Wesentlichen die Rechtsgrundlagen für die Entscheidungen über die Gewährung der Förderung enthält, dessen Regelungen mit dem Inkrafttreten der neuen Rechtsgrundlagen im Wohnraumförderungsgesetz entbehrlich sind und das daher insgesamt aufgehoben werden kann (vgl. Artikel 2), weil neue Förderungen auf den bisherigen Rechtsgrund-

lage nicht mehr erfolgen können. Zum Teil enthält das Zweite Wohnungsbaugesetzes jedoch Regelungen, die den Vollzug und die Abwicklung der auf seiner Grundlage entstandenen Förderbeziehungen oder auf seiner Grundlage gewährten Darlehen des Bundes betreffen. Soweit auf der Grundlage des bisherigen Rechts auch künftig noch mit Entscheidungen zu rechnen ist, sollen die entsprechenden Vorschriften noch Anwendung finden.

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält die Sachverhalte, die eine Weiteranwendung von Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erfordern, weil auf ihrer Grundlage noch Entscheidungen erwartet werden können und sich daher die Beteiligten, die Förderstelle, der Investor bzw. der Verfügungsberechtigte oder auch die Begünstigten auf diese Regelungen eingestellt haben. Maßgeblich ist die Fassung des Gesetzes bei seinem Außerkrafttreten am 31.12. 2001. Die Anwendung der genannten Vorschriften soll bei Förderverhältnissen erfolgen, die bis zum 31.12 2001 oder nach § 46 Abs. 2 bis zum 31.12. 2002 begründet wurden, sowie für Darlehen, die bis dahin gewährt wurden .

Nummer 1 Buchstabe a betrifft Darlehen, die im sog. 1. Förderweg bewilligt wurden, bei denen sich die zuständige Stelle nach § 44 Abs. 2 II. WoBauG im Darlehensvertrag vorbehalten hat, die Verzinsung zu erhöhen, bei denen nach § 44 Abs. 4 II. WoBauG eine Erhöhung der Tilgung gefordert werden oder nach § 44 Abs. 5 II. WoBauG eine Kündigung erfolgen kann. Die Ausübung dieser Rechte ist hier jeweils von der Mitwirkung der zuständigen obersten Landesbehörde abhängig. Hierbei soll es auch künftig bleiben. Auch bei Baudarlehen für Eigentumsmaßnahmen soll das nach § 44 Abs.3 II. WoBauG bestehende Recht unter den dort festgelegten Voraussetzungen eine Zinserhöhung oder die erstmalige Verzinsung zu fordern, erhalten bleiben. Ebenso soll die Möglichkeit der Antragstellung auf Bewilligung eines Familienzusatzdarlehens in der in § 45 Abs. 6 Satz 4 genannten Frist weiterhin erhalten bleiben. Familienzusatzdarlehen sind auch künftig zurückzuzahlen, wenn das geförderte Objekt veräußert wird und der Erwerber seinerseits die Voraussetzungen für eine Förderung nicht erfüllt. Auch soll es bei der Möglichkeit der Bilanzierung von Aufwendungsdarlehen und Annuitätsdarlehen nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG bleiben.

Buchstabe b stellt für die nach § 87a geförderten Wohnungsfürsorgewohnungen die Weitergeltung der Mietpreisbindungen sicher. Buchstabe c bestimmt für die nach den §§ 87a und 87b II. WoBauG geförderten Wohnungsfürsorgewohnungen hinsichtlich der Sicherung der Zweckbestimmung entsprechend § 47 Abs. 3 die Anwendung des § 32 Abs. 2 und 4, d.h. auch für Wohnungen, die auf Grund bisher geltenden Rechts gefördert worden sind, richtet sich die Erhebung und Speicherung von Daten sowie die Erteilung von Auskünften nach neuem Recht.

Buchstabe d betrifft die im sog. 2. Förderweg geförderten Wohnungen und sichert hier die Weitergeltung der Bindung an die Kostenmiete sowie die Möglichkeit im Falle schuldhafter Verstöße gegen die Verpflichtungen auf Grundlage der §§ 88a oder 88b II. WoBauG (Zweckbestimmung und Kostenmiete) die Aufwendungszuschüsse zu widerrufen bzw. das Aufwendungsdarlehen zurück zu fordern und bestimmt ferner die Rechtsfolgen eines Verzichts auf die Auszahlung ausstehender Aufwendungszuschüsse oder einer vorzeitigen Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen auf die Dauer der Bindungen. Darüber hinaus soll es bei der Anwendung der Regelung bleiben, dass Aufwendungsdarlehen nicht bilanzierungspflichtig sind (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG).

Buchstabe e regelt für den Fall der sog. einkommensorientierten Förderung nach § 88e II. WoBauG die Weitergeltung der Bindung an die vereinbarte Miete und an die Zweckbestimmung sowie der Verpflichtung der zuständigen Stelle unter den in § 88e Abs. 3 II. WoBauG genannten Voraussetzungen die Zusatzförderung zu zahlen. Ferner soll die wohngeldrechtliche Regelung des § 88e Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 II. WoBauG, nach denen die Zusatzförderung als Leistung Dritter, die die zu berücksichtigende Miete vermindert, weiter anzuwenden sein.

Nummer 2 stellt klar, dass für die Verteilung der Ausfälle, die sich daraus ergeben, dass bis zum 31. 12. 2001 noch die Ablösung nach § 69 II. WoBauG unter erheblichen Schuldnachlässen möglich ist, und die Abwicklung dieser und der nach § 16 WoBindG möglichen vorzeitigen vollständigen Rückzahlung von öffentlichen Baudarlehen weiterhin § 70 Abs. 1 II. WoBauG anzuwenden ist.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, dass auch nach Aufhebung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes Entscheidungen und Maßnahmen, die auf seiner Grundlage wirksam geworden waren, weiter gelten. Kommt es - etwa bei Rechtstreitigkeiten - auf die damalige Rechtslage an, so ist selbstverständlich das alte Recht maßgeblich. Dasselbe gilt für die Auslegung von Begriffen und Tatbeständen, an die sich bestimmte Rechtsfolgen knüpfen.

Zu § 49 (Anwendung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland)

§ 49 enthält wie § 48 für das Zweite Wohnungsbaugesetz die entsprechende Regelungen für das ebenfalls aufzuhebende Wohnungsbaugesetz für das Saarland. Nicht erforderlich ist hier lediglich die Regelung über die Wahrnehmung der Aufgaben zur Sicherung der Zweckbestimmung, da das Wohnungsbaugesetz für das Saarland eine dem § 88f Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG entsprechende Regelung nicht enthält. Dem Umstand, dass im Saarland das Wohnungsbindungsgesetz auch bisher keine Anwendung fand, trägt Absatz 2 dadurch Rechnung, dass ausdrücklich auch die Bestimmungen des Landes genannt sind, die auf Grund des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland erlassen waren und in denen die Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen geregelt ist.

Zu § 50 (Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung)

Der Schwerpunkt der Überleitungsvorschriften liegt im Bereich des Wohnungsbindungsgesetzes, weil hier in weiten Bereichen das bisherige Recht noch auf den vorhandenen Sozialwohnungsbestand, dessen förderrechtliche Beziehungen auf der Grundlage des bisherigen Rechts entstanden sind, Anwendung finden muss. Das Wohnungsbindungsgesetz bleibt also auf den bereits vorhandenen Sozialmietwohnraum überwiegend weiter anwendbar; es wird aber – entsprechend dem Ergebnis der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungsbaurechts – in bestimmten Teilen, insbesondere im Hinblick auf die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen einschließlich der Einkommensgrenzen, die Regelungen zum Kooperationsvertrag

sowie zur Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen, an das Wohnraumförderungsgesetz angepasst (vgl. Artikel 6).

Zu Absatz 1

Absatz 1 definiert in Satz 1 den Sozialmietwohnraumbestand, auf den das Wohnungsbindungsgesetz, die Neubaumietenverordnung und die Zweite Berechnungsverordnung - in der jeweils ab 1. Januar 2002 geltenden Fassung grundsätzlich weiter anwendbar sind. Es geht hier vor allem um Wohnraum und damit auch Genossenschaftswohnungen, der im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus bis zum 31. Dezember 2001 und im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbaus gefördert worden ist. Erfasst werden soll Wohnraum, der nach bisherigem Recht der Kostenmiete unterliegt. Dies ist im Wesentlichen Mietwohnraum des 1. und 2. Förderwegs (Nummer 1, 2 und 4).

In die Regelung einbezogen werden soll auch Mietwohnraum, für dessen Bau nach § 87a Abs.1 II. WoBauG Mittel der Wohnungsfürsorge eingesetzt worden sind (Nummer 3).

Auch Wohnraum, der nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus gefördert worden ist, soll unter die Regelung des Absatzes 1 fallen (Nummer 5).

Die weitere Anwendbarkeit von Wohnungsbindungsgesetz, Neubaumietenverordnung und Zweiter Berechnungsverordnung gilt nur, wenn diese Rechtsvorschriften für den in den Nummern 1 bis 5 aufgezählten Wohnraum am 31. Dezember 2001 gegolten haben. Erfasst ist damit auch Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 2001 gefördert wurde und für den die genannten Rechtsvorschriften auch einschlägig sind, der aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht bezugsfertig war. Die weitere Anwendbarkeit von Wohnungsbindungsgesetz, Neubaumietenverordnung und Zweiter Berechnungsverordnung steht zudem unter dem Vorbehalt, dass sich aus den Regelungen des Absatzes 2 nichts anderes ergibt (vgl. auch Begründung zu Absatz 2).

Satz 2 betrifft die Fälle, in denen nach § 46 Abs. 2 Fördermittel bis zum Ende des Jahres 2002 auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland bewilligt werden. Auch für solchen Wohnraum gilt

Satz 1 mit der Folge, dass Wohnungsbindungsgesetz, Neubaumietenverordnung und Zweite Berechnungsverordnung weiterhin zur Anwendung kommen.

Zu Absatz 2

Satz 1 sieht vor, dass Verfahren nach dem Wohnungsbindungsgesetz, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung, beispielsweise ein Genehmigungsverfahren nach dem Wohnungsbindungsgesetz zur Selbstnutzung einer geförderten Wohnung oder ein Verfahren zur Freistellung nach dem bisherigen § 7 WoBindG, nach dem bis zur Gesetzesänderung geltenden Recht fortgeführt und abgeschlossen werden, wenn das Verfahren vor dem 1. Januar 2002 bzw. bei einer Förderung auf der Grundlage des § 46 Abs. 2 vor dem 1. Januar 2003 förmlich eingeleitet worden ist. Satz 2 dient der Klarstellung, dass auf der Grundlage der jeweils bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen weiterhin fortgelten, auch wenn die Rechtsgrundlagen in dieser Fassung nicht mehr bestehen. Wenn an die wirksamen Entscheidungen und sonstigen Maßnahmen Rechtsfolgen geknüpft sind, die auf den bisherigen Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung beruhen, so gelten auch diese fort.

Zu § 51 (Anwendung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen)

Da sich die §§ 34 bis 37 zunächst nur auf Wohnungen beziehen, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gefördert wurden, stellt sich die Frage, wie mit dem bis dahin öffentlich geförderten Sozialwohnungsbestand hinsichtlich der Leistung einer Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen zu verfahren ist. Angestrebt wird – entsprechend dem Ergebnis der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungsbaurechts – eine Vereinheitlichung der Ausgleichszahlungen bei Fehlförderungen für die bisher geförderten und die künftig geförderten Sozial- und Wohnungsfürsorgewohnungen auf der Grundlage des neuen Rechts. Die für eine solche Umstellung notwendigen Vorschriften können die Länder auf der Grundlage eines in das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen neu einzufügenden § 15 (vgl. Artikel 7 Nr. 8) erlassen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 steht im Zusammenhang mit dem in Artikel 7 Nr. 8 vorgesehenen neuen § 15 AFWoG bzw. den auf dessen Grundlage ergehenden landesrechtlichen Vorschriften. Bis das jeweilige Land eine Umstellung der Erhebung von Ausgleichszahlungen auf das neue Recht vorgenommen hat, ist das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen - in der ab 1. Januar 2002 geltenden Fassung, das heißt mit den Änderungen des Artikels 7 - auf den vorhandenen Sozialwohnraumbestand weiterhin anwendbar. Welcher geförderter Wohnraum von Absatz 1 im einzelnen erfasst wird, ergibt sich aus der Verweisung auf den Wohnraum nach § 50 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 5 und Satz 2. Dabei ist dieser Wohnraum notwendigerweise deckungsgleich mit dem im neuen § 15 AFWoG genannten Wohnraum.

Erfasst wird Mietwohnraum des 1. Förderwegs, Mietwohnraum, für dessen Bau Mittel der Wohnungsfürsorge eingesetzt worden sind (§ 87a II. WoBauG), sowie nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus geförderter Wohnraum.

Des Weiteren wird auch der in § 50 Abs. 1 Satz 2 bezeichnete Wohnraum erfasst, für den nach § 46 Abs. 2 im Jahr 2002 Fördermittel bewilligt werden. Nicht aufgenommen ist in Absatz 1 der in § 50 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 genannte Wohnraum des 2. Förderwegs nach § 88 II. WoBauG, da Mieter solchen Wohnraums bislang von der Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe ausgenommen waren.

Zu Absatz 2

Absatz 2 erklärt die Regelung des § 50 Abs. 2 auch für Verfahren, Entscheidungen und sonstige Maßnahmen nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für entsprechend anwendbar. Demzufolge sind nach Absatz 2 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 Satz 1 auch Verfahren nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, die vor dem 1. Januar 2002 bzw. bei Förderung auf der Grundlage des § 46 Abs. 2 vor dem 1. Januar 2003 förmlich eingeleitet worden sind, nach den bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Vorschriften fortzuführen und abzuschließen. Absatz 2 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 Satz 2 regelt, dass auch auf der Grundlage des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung getroffene

Entscheidungen und sonstige Maßnahmen weiterhin fortgelten. Im übrigen wird auf die Begründung zu § 50 Abs. 2 Bezug genommen.

Zu § 52 (Bußgeldvorschriften)

Die Vorschrift soll die Tatbestände für ordnungswidrige Verstöße gegen die in Absatz 1 Nr. 1 bis 6 enumerativ aufgelisteten Pflichten festlegen. Die Tatbestände beziehen sich auf Gebrauchsüberlassung, Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und entsprechende bauliche Änderungen von Wohnungen, höchstzulässige Miete, Betriebskosten, einmalige und sonstige Nebenleistungen sowie auf die Mitteilungspflichten bei bezugsfertig oder frei gewordenen Wohnungen und bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und deren Veräußerung. Absatz 2 soll die Höhe der Geldbuße in Anlehnung an den bisherigen § 26 Abs. 2 und 3 WoBindG regeln. § 17 des OWiG über die Höhe der Geldbuße findet ergänzend Anwendung. Zum Verhältnis der Geldbuße nach dieser Vorschrift zur Geldleistung nach § 33 gilt, dass bei gleichen Tatbeständen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit in der Regel entweder eine Geldbuße oder eine Geldleistung in Betracht kommt.

Zu Artikel 2 (Aufhebung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)

Artikel 2 betrifft die Aufhebung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, das als reines Förderrecht in seinen überwiegenden Teilen mit dem Inkrafttreten des Wohnraumfördergesetzes entbehrlich ist. Dies gilt vor allem für die Grundsätze, den Geltungsbereich, die Begriffsbestimmungen, die Bundesmittel, die Regelungen für den öffentlich geförderten, den steuerbegünstigten und den freifinanzierten Wohnungsbau, aber auch für die Ermächtigungsgrundlagen zum Erlass von Durchführungsvorschriften. Die Aufhebung dieser Vorschriften wirkt für die Zukunft und lässt auf ihrer Grundlage eingegangene Verpflichtungen, erlassene Bescheide und Rechtsverordnungen unberührt. Soweit einzelne Vorschriften noch für die Abwicklung von Förderbeziehungen und Darlehen benötigt werden, ist ihre Anwendbarkeit in § 48 Abs. 1 WoFG bestimmt.

Zu Artikel 3 (Aufhebung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland)

Artikel 3 enthält die entsprechende Aufhebungsregelung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland. Soweit einzelne Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das

Saarland noch erforderlich sind, ist ihre Anwendbarkeit in § 49 Abs. 1 WoFG bestimmt.

Zu Artikel 4 (Aufhebung des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie)

Die - noch geltenden - Vorschriften des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes sind gegenstandslos geworden. Die rd. 10 Jahr währenden Bindungen (Mietpreisbindungen) aus der Förderung mit Zuschüssen zur Deckung von Kosten und laufenden Aufwendungen sind bereits spätestens am 31. Dezember 1992 ausgelaufen. Das Datum ergibt sich, wenn man von dem Jahr 1983 als dem letzten denkbaren Modernisierungsjahr - Einstellung des Förderprogramms mit Ablauf des Jahres 1982 - ausgeht und neun Jahre für die Dauer der Auszahlung der Aufwendungszuschüsse hinzurechnet (§ 14 Abs. 4 ModEnG).

Auch die Verpflichtungen bei der Gewährung von Darlehen zur Deckung der Modernisierungskosten (rd. 17 Jahre) sind zwischenzeitlich ausgelaufen, so dass das Gesetz aufgehoben werden kann.

Zu Artikel 5 (Aufhebung der Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz)

Nach Artikel 5 wird die auf der Grund des § 69 II. WoBauG erlassene Ablösungsverordnung aufgehoben. Damit endet mit Ablauf des 31. Dezember 2001 die Möglichkeit, Baudarlehen, die nach dem 31. Dezember 1969 Eigentümern von Eigenheimen, Eigensiedlungen oder selbstgenutzten Eigentumswohnungen bewilligt worden sind, abzulösen, d.h. einen – gegenüber der Nominalsumme der Darlehensforderung – deutlich reduzierten Ablösungsbetrag zu zahlen. Die Regelung sollte ursprünglich einen Anreiz zur vorzeitigen Rückzahlung darstellen, um Mittel zu Gunsten eines Wiedereinsatzes für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zu mobilisieren. Mittlerweile muss jedoch festgestellt werden, dass die Schuldnachlässe zu unverhältnismäßigen Vergünstigungen bei Haushaltsgruppen führen, die solcher nicht bedürfen und daher nicht länger zu rechtfertigen sind. Die Vorteile aus der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage unterliegen im Hinblick auf ihren Subventionscharakter nicht dem Schutz

des Eigentumsgrundrechts (vgl. BVerfG, Beschluss vom 17. Januar 1984, ZMR 1984, S. 271) und können daher ohne weitere Übergangsfrist entfallen.

Zu Artikel 6 (Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes)

Zu Nummern 1 und 2

Auf die in § 50 WoFG überleitungsweise für das Wohnungsbindungsgesetz sowie für die Neubaumietenverordnung und die Zweite Berechnungsverordnung vorgesehenen sachlichen Anwendungsregelungen wird im neugefassten § 1 WoBindG klarstellend Bezug genommen. Diese Anwendungsvorschriften des § 50 WoFG beziehen sich auf den Wohnraum (§ 50 Abs. 1 WoFG), der öffentlich gefördert ist oder als öffentlich gefördert gilt, sowie auf laufende Verfahren, wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen nach dem Wohnungsbindungsgesetz (§ 50 Abs. 2 WoFG). Der Verweis auf § 50 WoFG soll die bisherigen Regelungen des § 1 WoBindG zum Anwendungsbereich ersetzen.

Die Instrumente zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen, vor allem auch bei ihrer Umwandlung in Eigentumswohnungen, sind im Wesentlichen in § 32 Abs. 2 bis 4 WoFG vorgesehen. Auf die dortigen Regelungen wird zur Vereinfachung des Wohnungsbindungsgesetzes im neugefassten § 2 dieses Gesetzes verwiesen. Dadurch und durch die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind die bisherigen §§ 2, 2a und 2b WoBindG entbehrlich. Die §§ 2a und 2b WoBindG können folglich aufgehoben werden (Nummer 2).

Zu Nummer 3

Der bisherige Satz 2 des Absatzes 2 und die bisherigen Sätze 2 und 3 des Absatzes 3 des § 4 betreffen jeweils „Altfälle“, für die öffentliche Mittel bzw. Mittel aus öffentlichen Haushalten erstmalig vor dem 1. Januar 1966 bewilligt worden sind. Diese Sätze dürften daher obsolet sein und sollen deswegen aufgehoben werden (Buchstabe a). Absatz 7 wird um den Verweis auf die Regelung des § 18 WoFG, die den Haushaltsangehörigenbegriff enthält, ergänzt (Buchstabe b).

Zu Nummer 4

Auf die in § 27 Abs. 1 bis 5 WoFG vorgesehenen Regelungen über den Wohnberechtigungsschein wird vereinfachend im neugefassten § 5 WoBindG verwiesen. Mit dieser Verweisungsregelung sollen die im bisherigen § 5 WoBindG enthaltenen Regelungen zum Wohnberechtigungsschein ersetzt werden. Mit der genannten Verweisung auf § 27 Abs. 3 WoFG finden auch die Vorschriften der §§ 9 und 20 bis 24 WoFG über die Einkommensgrenzen und -ermittlung Anwendung.

Zu Nummer 5

Mit der vorgesehenen Aufhebung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (vgl. Artikel 2) soll auch dessen in § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 enthaltene Fördervorrangklausel entfallen. Ein solcher Vorrang soll aber im Rahmen des Wohnungsbindungsgesetzes für bestehende Sozialwohnungen beim Dreierorschlag für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 5 a) wie bisher erhalten bleiben. Daher werden in dessen Satz 3 Halbsatz 1 die ausformulierte Personenvorrangklausel und in dessen neu vorgesehenem Satz 4 die Definition der u. a. bevorrechtigten jungen Ehepaare und älteren Menschen - entsprechend dem bisherigen § 26 Abs. 2 II. WoBauG - aufgenommen. Die Änderung im bisherigen Satz 4 ist eine Folgeänderung aus den Streichungen unter Nummer 3.

Zu Nummer 6

§ 6 WoBindG soll aufgehoben werden, da dessen Absätze 1 bis 6 über die Selbstnutzung und Nichtvermietung durch Verweis des neugefassten § 7 Abs. 3 WoBindG auf die entsprechenden Regelungen in § 27 Abs. 7 WoFG (Nummer 7) sowie dessen Absatz 7 über die Einschränkung der Rechte zur Beendigung von Mietverhältnissen bei der Veräußerung und Umwandlung von öffentlich geförderten Wohnungen durch Verweis des neu gefassten § 2 WoBindG auf die entsprechende Regelung des § 32 Abs. 3 Satz 2 WoFG (Nummer 1) entbehrlich geworden sind.

Zu Nummer 7

Im Wohnraumförderungsgesetz sind Vollregelungen vorgesehen zur Freistellung von Belegungsbindungen in § 30, zur Übertragung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen sowie sonstigen Berechtigungen und Verpflichtungen in § 31, zur Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und baulichen Änderung der Wohnung in § 27 Abs. 7 sowie zum Abschluss von Kooperationsverträgen in den §§ 14 und 15. Der Inhalt des sich bisher nur auf die Freistellung von Belegungsbindungen beziehenden § 7 WoBindG soll durch den Verweis auf § 30 WoFG ersetzt (Absatz 1) und durch die Verweisungen auf § 31, § 27 Abs. 7 und die §§ 14 und 15 WoFG ergänzt werden (Absätze 2 bis 4). Durch diese Ergänzung soll das für den Wohnungsbestand noch geltende Wohnungsbindungsgesetz flexibler ausgestaltet werden. Mit den neu eingefügten Instrumenten sollen vor allem in Großsiedlungen sozial stabile Bewohnerstrukturen geschaffen bzw. erhalten werden.

Soweit bestimmte Begriffe der dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegenden förderrechtlichen Beziehungen von denen des neuen Wohnraumförderungsgesetzes abweichen, ist damit eine entsprechende Anwendung möglich. Dies gilt beispielsweise bei einer Änderung der Mietbindungen im Rahmen der Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 31 WoFG, insbesondere nach dessen Absätzen 2 und 3. Eine Neubestimmung der Mietbindungen kommt in Fällen des § 31 Abs. 2 WoFG insbesondere deswegen in Betracht, weil die auf das alte Objekt bezogene Kostenmietenberechnung in aller Regel nicht auf die Ersatzwohnungen übertragen werden kann.

Zu Nummer 8

§ 12 WoBindG über die Zweckentfremdung und bauliche Veränderung der Wohnung soll aufgehoben werden, da er durch den Verweis des neu gefassten § 7 Abs. 3 WoBindG auf die entsprechenden Regelungen in § 27 Abs. 7 WoFG (Nummer 7) – wie § 6 WoBindG – entbehrlich geworden ist.

Zu Nummer 9

Mit der Aufhebung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (vgl. Artikel 2) entfällt auch die Begriffsdefinition zum Neubau in § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG. An deren Stelle wird

in § 14 Abs. 3 Satz 1 eine ausformulierte Regelung zu den hier erfassten Änderungen von Räumen eingefügt.

Zu Nummer 10

Es handelt sich bei der Umstellung des DM-Betrags auf den Euro-Betrag in § 16 Abs. 2 und § 18 d Abs. 1 Satz 5 WoBindG um eine Glättung dieses Betrags.

Zu Nummer 11

Die Ergänzungen des § 18 Abs. 1 und 2 dienen der Anpassung der Regelung über die Bestätigung an die entsprechende Regelung in § 29 Abs. 2 WoFG.

Zu Nummer 12

Es handelt sich bei der Umstellung des DM-Betrags auf den Euro-Betrag in § 18d Abs. 1 Satz 5 WoBindG um eine Glättung dieses Betrags.

Zu Nummer 13

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung des § 18e Satz 2 und 3 WoBindG an die organisatorische und damit auch namensmäßige Zusammenlegung des Bundesministeriums für Verkehr und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (vgl. Bekanntmachung des Organisationserlasses des Bundeskanzlers vom 27. Oktober 1998, BGBl. I S. 3288).

Zu Nummer 14

Bei der Änderung in § 21 Abs. 2 Halbsatz 2 sowie bei der Aufhebung des § 21 Abs. 3 handelt es sich um Folgeänderungen aus der Aufhebung der §§ 6 und 12, die beide durch den Verweis des neu gefassten § 7 Abs. 3 WoBindG auf die entsprechenden Regelungen in § 27 Abs. 7 WoFG entbehrlich geworden sind.

Zu Nummer 15

Der neugefasste Absatz 1 des § 22 WoBindG ersetzt durch Verweis auf die in § 50 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 WoFG bezeichneten Wohnungen, die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau gefördert worden sind, die Beschreibung des Anwendungsbereichs des bisherigen Absatzes 1.

Bei der vorgesehenen Änderung in Absatz 2 handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung an die vorgesehene Neufassung des auf § 27 Abs. 2 bis 5 WoFG verweisenden § 5 WoBindG (Nummer 4). Die vorgesehene Streichung in Absatz 3 Buchstabe b folgt aus der vorgesehenen Neufassung der Freistellungsregelung des § 7 Abs. 1 WoBindG, der auf die Vollregelung des § 30 WoFG verweist (Nummer 7).

Zu Nummer 16

Die Änderungen des § 25 Abs. 1 Satz 1 in Buchstabe a Doppelbuchstabe aa und bb ebenso wie die Änderung des § 25 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 (Buchstabe b) sind Folgeänderungen aus der Aufhebung der §§ 6 und 12 (Nummern 6 und 8), die beide durch den Verweis des neu gefassten § 7 Abs. 3 WoBindG auf die entsprechenden Regelungen in § 27 Abs. 7 WoFG entbehrlich geworden sind. Bei der Umstellung des DM-Betrags auf den Euro-Betrag (Buchstabe a Doppelbuchstabe cc) handelt es sich um eine Glättung dieses Betrages (vgl. Nummern 10 und 12). Die vorgesehene Aufhebung des § 25 Abs. 3 Satz 2 folgt aus der vorgesehenen Neufassung des § 5 WoBindG, der auf die Vollregelung des § 27 Abs. 1 bis 5 WoFG zum Wohnberechtigungsschein verweist (Nummer 4).

Zu Nummer 17

Es handelt sich bei der vorgesehenen Neufassung des Absatzes 1 Nr. 1 des § 26 WoBindG um eine Anpassung an die vorgesehene Neufassung des § 2 WoBindG, der auf die in § 32 Abs. 3 Satz 1 WoFG vorgesehene Mitteilungspflicht des Vermieters verweist. Sowohl die Neufassung der Nummer 3 als auch der Nummer 5 sind Folgeänderungen aus der Aufhebung der §§ 6 und 12, die beide durch den Verweis des neu gefassten § 7 Abs. 3 WoBindG auf die entsprechenden Regelungen in § 27 Abs. 7 WoFG entbehrlich geworden sind. Bei den Änderungen in den Absätzen 2 und 3 han-

delt es sich um Glättungen bei der Umstellung der DM-Beträge auf Euro-Beträge (vgl. Nummern 10, 12 und 16).

Zu Nummer 18

Die vorgesehene Aufhebung der §§ 30 bis 32 sowie des § 33 a WoBindG bezieht sich redaktionell auf bereits weggefallene bzw. obsoleete Regelungen. Die vorgesehene Aufhebung des § 33 WoBindG (Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands) soll wegen Wegfalls des Überleitungszwecks ebenfalls aufgehoben werden. Die bisherige Inkrafttretensklausel des § 34 WoBindG kann ebenfalls entfallen. Die Saarland-Klausel des § 33b WoBindG erhält aus redaktionellen Gründen die neue Paragraphen-Nummer 30.

Zu Artikel 7 (Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen)

Zu Nummer 1

Die vorgesehene Neufassung des Absatzes 2 Satz 2 Halbsatz 2 des § 1 AFWoG (sog. Fehlbelegungsgesetz) entspricht der Ersetzung des auf Familienangehörige abstellenden, zur Aufhebung vorgesehenen § 8 II. WoBauG (s. o. Artikel 2) durch den neuen § 18 WoFG, der für die Wohnraumförderung auf Haushaltsangehörige abstellt. Bei der vorgesehenen Änderung des Absatzes 3 handelt es sich um Glättungen bei der Umstellung der DM-Beträge auf Euro-Beträge.

Zu Nummer 2

Die Neufassung der Nummer 1 in § 2 Abs. 1 beruht auf dem in Bezug genommenen neuen § 17 Abs. 2 WoFG, der – abweichend vom bisher geltenden Zweiten Wohnungsbaugesetz – nicht mehr zwischen Eigenheimen, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen differenziert, sondern diese unter dem gebräuchlichen Begriff „selbstgenutztes Wohneigentum“ zusammenfasst. Die Ergänzungen in Nummer 4 des § 2 Abs. 1 beruhen auf der verkürzten Fassung des § 5 WoBindG, der auf § 27 Abs. 1 bis 5 WoFG verweist, sowie auf der Unterscheidung zwischen Altfällen (Ausnahme-Wohnberechtigungsschein bis zum 31.12.2002 erteilt) und Neufällen (ab dem

1.1.2002). Entsprechendes gilt für die Ergänzungen in Nummer 5 des § 2 Abs. 1, die sich - wegen der Verkürzung und zugleich Erweiterung des § 7 WoBindG für die Neufälle der Befreiung von den Belegungsbindungen – auf den neuen Absatz 1 des § 7 WoBindG in Verbindung mit § 30 WoFG beschränkt.

Zu Nummer 3

Die vorgesehene Ersetzung der bisherigen Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zum zulässigen Einkommen und zur Einkommensermittlung durch die hierzu neu konzipierten §§ 9 und 20 bis 24 WoFG macht die redaktionelle Anpassung in § 3 Abs. 1 Satz 1 erforderlich. Der – neben § 9 WoFG – zitierte § 35 Abs. 1 Satz 1 WoFG verweist auf die genannten §§ 20 bis 24 WoFG. In Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 des § 3 ist der Verweis auf § 5 Abs. 1 Satz 3 WoBindG durch dessen Inhalt (maßgeblicher Zeitpunkt) ersetzt worden. Absatz 3 des § 3 ist zu streichen, da der dortige Verweis auf § 116 II. WoBauG mit dessen Aufhebung durch Artikel 2 obsolet wird.

Zu Nummer 4

Bei den vorgesehenen Änderungen des § 4 Abs. 5 Satz 1 und 2 handelt es sich um eine Währungsumstellung und eine Glättung bei der Umstellung des DM-Betrages auf den Euro-Betrag (vgl. Nummer 1).

Zu Nummer 5

Die in § 10 vorgesehenen Änderungen sind durch das Wohnraumförderungsgesetz veranlasst: Die vorgesehene Neufassung des Absatzes 1 Satz 2 sieht die Mittelverwendung aus der Abgabeerhebung nicht mehr für den Bau von Sozialwohnungen vor, sondern umfassend für die soziale Wohnraumförderung, wozu neben dem Wohnungsbau und der Wohnraummodernisierung auch der Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung gehören soll (§ 2 Abs. 1 WoFG). Die Anfügung eines neuen Satzes 3 in Absatz 1 dient der Überleitung von Förderverfahren, die sich bei Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes bereits in der Durchführung befinden. Die vorgesehene Neufassung des Absatzes 3 Satz 2 dient der redaktionellen Anpassung an den neuen § 45 Abs. 1 WoFG, der nunmehr die Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln regelt.

Zu Nummer 6

Es handelt sich um die Aufhebung der wegen zeitlichen Ablaufs obsolet gewordenen Überleitungsvorschrift des § 14.

Zu Nummer 7

Die vorgesehene Neufassung des Absatzes 2 des § 16, der nach Aufhebung des § 14 (Nummer 6) und Gegenstandslosigkeit des § 15 (Berlin-Klausel) § 14 werden soll, enthält Überleitungsvorschriften für bestehende Leistungsbescheide. Diese besagen im Wesentlichen, dass die bisher für den Kreis der Abgabepflichtigen maßgeblichen Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes über Familie und Angehörige sowie über die Einkommensgrenzen und die Einkommensermittlung (§§ 8 und 25 bis 25d) für Bescheide gelten, deren Leistungszeiträume ganz oder teilweise bis zum 1. Januar 2005 reichen (Satz 1). Soweit Bescheide ganz oder teilweise Leistungszeiträume ab dem 1. Januar 2005 betreffen, sollen die zukünftig für den Kreis der Abgabepflichtigen maßgeblichen §§ 9, 18 und 20 bis 24 WoFG über Haushaltsangehörige sowie Einkommensgrenzen und Einkommensermittlung gelten (Satz 2). Für Bescheide in diesen beiden Fällen, die den Zeitraum nach dem 31. Dezember 2004 mitbetreffen und für die sich nach den dann bestehenden Verhältnissen keine oder nur eine geringere Ausgleichszahlung ergibt, sind für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2005 neue Bescheide zu erteilen (Satz 3). Nach Absatz 1 Satz 1 hiervon abweichende landesrechtliche Regelungen bleiben unberührt (Satz 4). Diese Vorschriften sollen die durch das Wohnraumförderungsgesetz für die Abgabepflichtigen möglicherweise entstehenden Überleitungsprobleme „abfedern“.

Zu Nummer 8

Die vorgesehene Neuanfügung des § 15 beinhaltet - neben der neugefassten Überleitungsvorschrift des unnummerierten § 14 Abs. 2 (Nummer 7) - zu Gunsten der Länder überleitungsweise Ermächtigungsvorschriften, auf Grund derer sie das geltende Abgaberecht an das vorgesehene neue Recht des Ausgleichs von Fehlförderungen anpassen können:

Absatz 1 sieht vor, dass die Länder Regelungen zur Anpassung an die hierfür vorgesehenen §§ 34 bis 37 und § 45 Abs. 2 WoFG für Wohnraum erlassen können, für die

nach § 50 Abs. 1 WoFG das Wohnungsbindungsgesetz gelten soll. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass zur Vermeidung von unterschiedlichem Landesrecht die Anpassung erfolgt, sobald für den nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnraum ein Förderausgleich nach dem neuen Recht vorgesehen wird. Eine Anpassung an das Wohnraumförderungsgesetz kann aber auch in Betracht kommen, wenn hinsichtlich neu geförderter Wohnungen von einem Förderausgleich (z. B. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen) abgesehen wird (vgl. zu § 34 WoFG). Davon ausgenommen ist hier der Wohnraum des bisherigen 2. Förderwegs (vgl. auch Begründung zu Absatz 4).

Absatz 2 soll klarstellen, dass mit der Entstehung der neuen Ausgleichszahlungspflicht die alte erlischt.

Absatz 3 Satz 1 soll bei geförderten Bergarbeiterwohnungen die Beschränkung der Ausgleichszahlungspflicht auf dort grundsätzlich nicht Wohnberechtigte ermöglichen. Nach Satz 2 soll für diesen Wohnraum und für Wohnungsfürsorgewohnungen die hierfür bisher geltende besondere Zweckbestimmung (§ 10 Abs. 2 bis 4 AFWoG) weitergelten.

Absatz 4 soll es den Ländern ermöglichen, den neuen Förderausgleich der §§ 34 bis 37 und des 45 Abs. 2 WoFG auch für Wohnraum des bisherigen 2. Förderwegs und des bisherigen 3. Förderwegs (vereinbarte Förderung) vorzusehen.

Absatz 5 soll klarstellen, dass § 51 WoFG über die vorläufige Weitergeltung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen und die Anwendung dieses Rechts auf laufende Verfahren sowie die Fortgeltung von wirksamen Entscheidungen und Maßnahmen der Geldausgleichserhebung durch die Regelungen in den Absätzen 1 bis 4 unberührt bleibt.

Zu Artikel 8 (Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung)

Die Änderungen in der Zweiten Berechnungsverordnung sind zum einen durch die Umstellung auf den Euro veranlasst, zum anderen resultieren sie aus der Zusammenfassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten zu den „Erhaltungskosten“.

Die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen sollen in einem Kostenblock zusammen gefasst und mit einem Index versehen werden. Damit werden die bisher im Zeitabstand notwendigen Anpassungen der Pauschalen durch Rechtsverordnung und die damit einhergehenden Gutachten sowie Streitigkeiten um das Maß der Erhöhung (insbesondere der Verwaltungskostenpauschalen) entbehrlich.

Zu Nummer 1

Nummer 1 enthält die cent-genaue Umrechnung der Beträge in § 8 auf den Euro, weil ein Tatbestand in der Vergangenheit betroffen ist und deswegen die Umstellung auf Euro keine Veränderung zur Folge haben darf.

Zu Nummer 2

Die Änderungen des § 24 sind Folgeänderungen aus der Zusammenfassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen.

Zu Nummer 3

In Nummer 3 wird § 26 (Verwaltungskosten) aufgehoben, um eine Zusammenfassung der „Pauschalen“ und die Gesamtdefinition in § 28 zu ermöglichen.

Zu Nummer 4

Die wesentlichen Änderungen, die sich aus der Zusammenfassung der „Pauschalen“ ergeben, sind in § 28 enthalten. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sollen in einem Kostenblock unter der neuen Bezeichnung „Erhaltungskosten“ zusammen gefasst und mit einem Index versehen werden.

Die bisherigen Verwaltungskostenpauschalen sind auf Wohneinheiten bezogen; die Instandhaltungskosten auf Quadratmeter Wohnfläche und nach Baualtersklassen differenziert. Damit beide Größen addiert werden können, müssen bei einer „Blockbildung“ die Verwaltungskosten auf (durchschnittliche) Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet werden. Dies bedeutet, dass der Betrag für Verwaltungskosten durch die Quadratmeterzahl einer Durchschnittswohnung geteilt und den Instandhaltungskosten

tenpauschalen zugeschlagen werden muss. Die durchschnittliche Wohnfläche einer öffentlich geförderten Wohnung wird dabei mit 65 qm angenommen. Für die Zusammenfassung wird die Verwaltungskostenpauschale in Höhe von derzeit 420,-- DM durch 65 dividiert. Das System der Zu- und Abschläge, die sich auf die Instandhaltungskosten beziehen bleibt erhalten.

Buchstaben a und b enthalten die Änderung der Überschrift von § 28 II. BV in „Erhaltungskosten“ und eine Neudefinition derselben in Absatz 1. Die Definition setzt sich aus den vorherigen Einzeldefinitionen von Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten zusammen.

Buchstabe c Doppelbuchstabe aa sieht für § 28 Abs. 2 Satz 1 II. BV die neuen Erhaltungskostenpauschalen bezogen auf Quadratmeter Wohnfläche in Höhe von 13 Euro vor. Diese Größe ist aus der ehemaligen mittleren Baualtersstufe abgeleitet. Der damit verbundene Wegfall der neuesten und ältesten Baualter bedeutet eine wesentliche Vereinfachung. Gerechtfertigt ist der Wegfall der ältesten Baualtersklasse damit, dass es angesichts des beschleunigten Bindungsauslaufens insbesondere in den neunziger Jahren nur noch wenige Wohnungen in dieser Gruppe geben dürfte. Auf der anderen Seite ist auch die faktische Erhöhung der Beträge der neuesten Baualtersklasse sachgerecht, weil diese Klasse inzwischen auch Wohnungen umfasst, die bis zu zwanzig Jahren alt sind, mithin also in die (ehemals) mittlere Kategorie eingestuft werden können.

Der Betrag für die Instandhaltungspauschale der bisherigen Baualtersklasse zwischen 1970 und 1979 wird um die auf qm umgerechneten Verwaltungskostenpauschale erhöht.

Außerdem erfolgt angesichts der seit 1992 bzw. 1996 nicht mehr vollzogenen Anpassungen zum Umstellungszeitpunkt eine einmalige Niveaueinpassung, die der eingetretenen Geldentwertung möglichst weitgehend entspricht. Diese Niveaueinpassung soll etwa 7 % betragen. Der sich ergebende Betrag wird auf Euro umgerechnet und gerundet.

In Doppelbuchstabe bb wird die Streichung des Abzugs für Wohnungen, die weder ein eingerichtetes Bad noch eine eingerichtete Dusche haben, vorgesehen (Satz 2), weil dieser Fall heute kaum noch gegeben ist.

Die Buchstaben d und e vollziehen in den Absätzen 3 und 4 die Umrechnung auf den Euro bei den Zu- und Abschlägen, wobei die alten DM-Beträge um 7 % erhöht und beim Rechenvorgang eine Glättung vorgenommen wurde.

§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV sieht bisher für Fälle, in denen der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst trägt, Abzugsbeträge von dem Ansatz von DM 15, 50 vor, wenn die Wohnung nicht tapeziert, ohne Heizkörper oder ohne Doppelfenster ist. Buchstabe e bb trägt der Tatsache, dass Wohnungen mittlerweile fast durchgehend besser ausgestattet sind, Rechnung und streicht diese Abzugsbeträge im Interesse einer Vereinfachung der Berechnung.

In Buchstabe f ist ebenfalls die bisherige Verwaltungskostenpauschale für Garagen und ähnliche Einstellplätze nach § 26 Abs. 3 II. BV, die durch die Streichung dieser Vorschrift entfällt, mit der Instandhaltungskostenpauschale nach § 28 Abs. 5 zu einer Erhaltungskostenpauschale zusammengefasst, den Preissteigerungen entsprechend leicht erhöht und auf Euro umgestellt worden.

Buchstabe g enthält die Neuformulierung eines Absatzes 5a, der die Indexierung der Erhaltungskosten vorsieht. Die Regelung zur Fortschreibung der Beträge ermöglicht die Erhöhung ab dem 1.1.2005 mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für Lebenshaltungskosten im Drei-Jahres-Rhythmus. Diese Regelung ist entsprechend auch für die in den § 28 Abs. 2 bis 5 II. BV genannten Beträge anwendbar.

Zu Nummer 5

Nummer 5 enthält drei durch die Zusammenfassung der „Pauschalen“ notwendig gewordene Änderungen in § 30 II. BV. In Buchstaben a und c wird der Kostenbegriff (Erhaltungskosten) ersetzt und in Buchstabe b wird der neue § 28 II. BV mit dem Index in Bezug genommen.

Zu Nummer 6

§ 41 II. BV betrifft die Lastenberechnung des Eigentümers. Die Änderungen berücksichtigen den vorgesehenen Fortfall des § 26 II. BV und sehen eine Anhebung der hier weiterhin differenziert zu regelnden Kostenansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten vor.

Zu Nummer 7

Die Ergänzung in Nummer 2 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV stellt nunmehr klar, dass Wartungskosten von Wassermengenreglern im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können.

Zu Artikel 9 (Änderung der Neubaumietenverordnung)

Zu Nummer 1

Es handelt sich beim vorgesehenen neuen Absatz 4 des § 1 NMV um überleitungsbedingte Klarstellungen hinsichtlich aufgehobener oder fortgeschriebener Gesetze und Verordnungen, die in der - im Rahmen des § 50 WoFG fortgeltenden - Neubaumietenverordnung in Bezug genommen sind:

Das Zweite Wohnungsbaugesetz, das aufgehoben werden soll (Artikel 2), bezüglich einiger Vorschriften aber weiterhin angewendet werden soll (Artikel 1 § 48 Abs. 1), muss auch weiter gelten (Nummer 1), soweit es in der Neubaumietenverordnung in Bezug genommen wird (in § 1 Abs. 3, § 17 Abs. 1 und 8 sowie § 18). Das Wohnungsbindungsgesetz, das vor allem an das Wohnraumförderungsgesetz anpasst werden soll (Artikel 6 i.V.m. Artikel 1 § 50), muss in der ab 1. Januar 2002 geltenden Fassung angewendet werden (Nummer 2 Buchstabe a), auch soweit es in der Neubaumietenverordnung in Bezug genommen wird (in § 1 Abs.2, § 4 Abs. 6 bis 8, §§ 8a, 10, 15 Abs. 3, § 26 Abs. 1 und 4). Die Zweite Berechnungsverordnung, die z. T. angepasst und bezüglich der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen vereinfacht werden soll (Artikel 8 i.V.m. Artikel 1 § 50), muss ebenfalls in der ab 1. Januar 2002 geltenden Fassung angewendet werden (Nummer 2 Buchstabe b), auch soweit sie in der Neubaumietenverordnung in Bezug genommen wird (in §§ 2, 5 Abs. 3, § 6 Abs. 1,

§§ 9, 12 Abs. 2, § 13 Abs. 1 und 2, § 16 Abs. 2 und 5, § 17 Abs. 2, § 18 Abs. 3, § 20 Abs. 1 und 2 sowie § 26 Abs. 5). Schließlich sollte die Verordnung über Heizkostenabrechnung, die häufiger fortentwickelt worden ist, in der jeweils geltenden Fassung angewendet werden (Nummer 2 Buchstabe c), auch soweit sie in der Neubaumietenverordnung in Bezug genommen wird (in § 5 Abs. 3 sowie § 22 Abs. 1 und 2).

Zu Nummer 2

Bei diesen beiden Änderungen in § 26 Abs. 3 NMV handelt es sich um die Umstellung der DM-Beträge auf Euro-Beträge in der Form der Glättung.

Zu Nummer 3

Die Vorschriften des § 33 NMV sind obsolet und können daher aufgehoben werden. Sie dürften keine Bedeutung mehr haben, da sie sich überleitungsweise auf längst aufgehobene Gesetze beziehen: Das Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23.6.1960 ist mit Einführung des WoBindG 1965 (Art. II des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1965 - WoBauÄndG 1965 -, BGBl. I S. 945, 967 f.) durch dessen Artikel VI §§ 2 und 4 mit Wirkung zum 1.9.1965 aufgehoben worden. Die Aufhebung des für § 33 NMV einschlägigen § 6 des Dritten Bundesmietengesetzes vom 24.8.1965 ist durch Artikel IV Nr. 1 des Wohnungsbauänderungsgesetzes vom 17.7.1968 (BGBl. I S. 821, 828) mit Wirkung vom 1.8.1968 (Artikel VI § 4 Abs. 1 des genannten Änderungsgesetzes) erfolgt.

Zu Artikel 10 (Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes)

Nach § 12 Abs. 2 Satz 1 und 2 Nummer 3 und 4 Altschuldenhilfe-Gesetz sind die neuen Länder ermächtigt, Vorschriften über Einkommensgrenzen und Belegungsbindungen für die Wohnungen der Wohnungsunternehmen erlassen, denen Altschuldenhilfen gewährt wurden. Auch hierbei handelt es sich - anders als der Wortlaut vermuten lässt - nicht um eine Gesetzgebungsmaterie, die der ausschließlichen Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes nach Artikel 71 GG zuzuordnen ist. Die Länder haben von dieser Möglichkeit in sechs Landesgesetzen Gebrauch gemacht.

Durch den neuen § 13 Altschuldenhilfe-Gesetz sollen sie in die Lage versetzt werden, ihre landesrechtlichen Vorschriften dem § 3 Abs. 2 Satz 3 und den §§ 9 und 20 bis 33 WoFG anzupassen, damit sowohl die zuständige Behörde als auch die Einkommensgrenzen und die Einkommensermittlungsvorschriften einheitlich für Wohnungen, die dem Belegungsbindungsgesetz unterliegen, und für öffentlich geförderte Sozialwohnungen im jeweiligen Land bestimmt werden können. Eine materiell-rechtliche Änderung der Ermächtigung des § 12 Abs. 2 des Altschuldenhilfe-Gesetzes und der sich daraus ergebenden Verpflichtungen der Unternehmen ist damit nicht verbunden.

Zu Artikel 11 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Artikel 11 regelt Folgeänderungen im Baugesetzbuch, die sich aus der Neudefinition der sozialen Wohnraumförderung ergeben. Das Baugesetzbuch verwies bisher auf den Begriff des „sozialen Wohnungsbau“, so dass eine Ersetzung durch den Begriff der „sozialen Wohnraumförderung“ erforderlich ist.

Zu Artikel 12 (Änderung des Bundessozialhilfegesetzes)

Artikel 12 enthält eine Folgeänderung im Bundessozialhilfegesetz bzgl. der Angemessenheit von Wohnflächen im selbstgenutzten Wohneigentum und ersetzt den Verweis auf Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes durch einen Verweis auf das Wohnraumförderungsgesetz. Es ist davon auszugehen, dass die Kompetenzverlagerung auf die Länder zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche insoweit keine inhaltlichen Änderungen zur gegenwärtigen Rechts- und Verwaltungspraxis zur Folge haben werden. Darüber hinaus wird durch § 88 Abs. 2 Nr. 7 Satz 2 BSHG sichergestellt, dass selbstgenutztes Wohneigentum, das bisher nach Satz 3 aufgrund seiner Wohnfläche als angemessen anerkannt worden ist, auch künftig als angemessen anzuerkennen ist.

Zu Artikel 13 (Änderung des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt)

Artikel 13 enthält die Aufhebung von § 4 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt, weil die Ermächtigung an die Landesregierungen zum Erlass einer Verordnung zur Begrenzung von Mieterhö-

hungen nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe durch Ablauf der Frist für die Begrenzung (31.12.1995) gegenstandslos geworden ist.

Zu Artikel 14 (Änderung des Bundeskleingartengesetzes)

Artikel 14 enthält Folgeänderungen in § 1 des Bundeskleingartengesetzes. Sowohl in Nummer 1 als auch in Nummer 2 wird der Verweis auf den Angehörigenbegriff in § 8 Abs. 1 II. WoBauG ersetzt werden durch den Verweis auf den neuen Haushaltsbegriff des § 18 WoFG.

Zu Artikel 15 (Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe)

In Artikel 15 werden durch Nummer 1 in § 2 Abs. 1 a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe die Fälle der Nichtanwendung der Kappungsgrenze um die künftig mögliche Ausgleichsregelung nach dem Wohnraumförderungsgesetz ergänzt. In Nummer 2 Buchstabe a wird der Verweis auf die Definition der Betriebskosten nach der Zweiten Berechnungsverordnung durch den Verweis auf die Begriffsbestimmung des Wohnraumförderungsgesetzes ersetzt. Nummer 2 Buchstabe b enthält hierzu die notwendige Übergangsregelung bis zum Erlass einer Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten nach § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes.

Zu Artikel 16 (Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung)

Artikel 16 enthält eine Folgeänderung im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung. Künftig soll der Entgeltanspruch des Wohnungsvermittlers bei Wohnraum, der mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten oder mit Fördermitteln nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurde und bei dem die Miethöhe begrenzt ist, ausgeschlossen sein.

Zu Artikel 17 (Änderung des Wohngeldgesetzes)

Artikel 17 Nummer 1 enthält eine Ergänzung zu § 7 Abs. 2 Wohngeldgesetz, nach der die an den Mieter gezahlte Leistung zum Zweck der Wohnkostenentlastung (früher: „Zusatzförderung“) als „Leistung Dritter“ anerkannt wird und damit bei der Berechnung des Wohngeldes zu berücksichtigen ist. Nummer 2 enthält zu § 18 Nr. 1 eine Korrektur

des Begriffs der „öffentlichen Leistungen“ in Anpassung an das Wohnraumförderungsgesetz zu dem Begriff „Leistungen aus öffentlichen Haushalten“. Nummer 3 ergänzt in § 35 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe f die Wohnraumförderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz als in der Wohngeldstatistik zu erhebendes Merkmal. Nummer 4 regelt, dass auch bei laufenden Leistungen aus öffentlichen Haushalten und Zweckvermögen zur Senkung der Miete oder Belastung die Vorschriften des § 18 Nr. 1 und des § 34 nicht anzuwenden sind.

Zu Artikel 18 (Änderung der Wohngeldverordnung)

Artikel 18 enthält Folgeänderungen in der Wohngeldverordnung, die im Hinblick auf die Definition des Wohnungsbaus und der Modernisierung erforderlich sind. Hierzu wird in den §§ 1a und 12 WoGV auf die neue Vorschrift des § 16 WoFG verwiesen.

Zu Artikel 19 (Änderung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit)

Artikel 19 enthält eine Ergänzung im Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit zur Definition der Selbsthilfe, die künftig in § 12 WoFG zu finden ist.

Zu Artikel 20 (Änderung des Bewertungsgesetzes)

Artikel 20 enthält eine Folgeänderung im Bewertungsgesetz. Dieses verweist auf Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nach denen Behörden, die für die Sicherung der Zweckbestimmung, der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen, zuständig sind, auch zu Auskünften, Erhebungen, Mitteilungen gegenüber den Finanzbehörden verpflichtet sind. Diese Verweisung wird um das Wohnraumförderungsgesetz ergänzt.

Zu Artikel 21 (Änderung des Einkommensteuergesetzes)

§ 3 des Einkommensteuergesetzes enthält den Katalog der Einkünfte, die nicht der Steuerpflicht unterliegen. Durch Nummer 1 wird die Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz als einkommensteuerfreie Leistung ergänzt, durch Nummer 2 die Wohnkostenentlastung als Zahlung an den Mieter nach dem Wohnraumförderungsgesetz als steuerfreie Leistung angefügt.

Zu Artikel 22 (Änderung des Bundesversorgungsgesetzes)

Artikel 22 enthält in den Nummern 1 und 2 Änderungen des Bundesversorgungsgesetzes, in denen die Begriffe des „Familienheims, des Kaufeigenheims, einer Trägerkleinsiedlung und einer Kaufeigentumswohnung“ durch den Begriff des „selbstgenutzten Wohneigentums“ im Sinne von § 17 Abs. 2 WoFG ersetzt werden, weil die vorgenannten Begriffe bei der Neuregelung entfallen sind.

Zu Artikel 23 (Änderung des Dritten Buches Sozialgesetzbuch – Arbeitsförderung)

Artikel 23 enthält eine Ergänzung zu § 194 Abs. 3 Nr. 4 des Dritten Buches Sozialgesetzbuch, nach der die Mittel zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums auf Grund des Wohnraumförderungsgesetzes und der hierzu erlassenen Vorschriften des Landes nicht als Einkommen gelten und damit im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung bei der Arbeitslosenhilfe nicht berücksichtigt werden, soweit sie dem Förderzweck entsprechend verwendet werden.

Zu Artikel 24 (Änderung des Siebten Buches Sozialgesetzbuch – Gesetzliche Unfallversicherung)

Artikel 24 enthält eine Folgeänderung im Siebten Buch Sozialgesetzbuch, dessen § 2 Abs. 1 Nr. 16 für die Bestimmung des Kreises der Personen, die kraft Gesetzes unfallversichert sind, auf die Selbsthilfe im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz Bezug nimmt. Diese Verweisung wird ergänzt und bezieht sich künftig auch auf Personen, die in Selbsthilfe bei der Schaffung von Wohnraum im Sinne § 16 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WoFG tätig werden.

Zu Artikel 24 a (Änderung der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Schwerbehindertengesetzes)

In Artikel 24 a wird in § 22 der Verordnung zur Durchführung des Schwerbehindertengesetzes der Verweis auf die Definition des Wohnungsbaus im Zweiten Wohnungsbaugesetz durch den Verweis auf die Definition des § 16 WoFG ersetzt.

Zu Artikel 25 (Änderung des Vermögensgesetzes)

Artikel 25 enthält eine Ergänzung des Vermögensgesetzes, die wegen des vorgesehenen Wegfalls des § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) erforderlich ist. Da nunmehr die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in § 28 II. BV zusammengefasst werden sollen, jedoch das Vermögensgesetz nur auf die Verwaltungskosten nach § 26 II. BV verweist, sollen für Verwaltungskosten, die nach Inkrafttreten des Gesetzes entstehen, feste Beträge jährlich pro Wohnung und pro Garage festgesetzt werden. Die Beträge wurden leicht erhöht und auf Euro umgestellt.

Zu Artikel 26 (Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang)

Es handelt sich bei Artikel 26 um die übliche Klausel, nach der der Verordnungsgeber die geänderten Rechtsverordnungen auf Grund der einschlägigen Verordnungsermächtigungen später wieder im Verordnungswege ändern kann.

Zu Artikel 27 (Neubekanntmachung)

Artikel 27 enthält die Ermächtigung an das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsgesetz und das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen neu bekannt zu machen.

Zu Artikel 28 (Inkrafttreten)

Artikel 28 enthält die Inkrafttretensregelung.