

**Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung
Entwurf eines Gesetzes zur Reform des
Wohnungsbaurechts
(BT- Drs. 14/5538)
am 16.5.2001**

Es wurde durch den Ausschussvorsitzenden mit Schreiben vom 6. April 2001 um Stellungnahme insbesondere zu folgenden Regelungsbereichen gebeten:

1. *Zielrichtung und Zweck der künftigen sozialen Wohnraumförderung, insbesondere Aufgabenbeschreibung in § 1 E – WoFG*
 - *im Hinblick auf den künftigen Finanzbedarf,*
 - *die Frage eines Verzichtes auf das Bundesgesetz und eine Zuständigkeitsübertragung auf den Landesgesetzgeber.*

Grundsätzlich trägt der Gesetzentwurf der in den vergangenen Jahren auch durch den Wohnbund vorgetragenen Kritik an dem veralteten II. Wohnungsbaugesetz in wichtigen Details der Gesetzesregelungen Rechnung. So ist neben Neubau und Modernisierung der inzwischen in vielen Kommunen praktizierte Erwerb von Belegungsrechten in den Katalog der Fördergegenstände aufgenommen worden. Die neben dem Wohnungsbau erforderlichen „anderen Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung von Mietwohnraum ...“ werden allerdings bereits durch § 2 so stark eingegrenzt, dass wichtige gerade in den Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus erforderliche über den Wohnungsbau bzw. die Modernisierung hinausgehende investive Aufgaben (z. B. die Schaffung von Gewerberaum für Siedlungsbewohner) wie auch insbesondere nichtinvestive Maßnahmen (wie Bewohnertreffs, Mieterbeteiligungseinrichtungen und andere sozial integrative Prozesse) ausgeschlossen erscheinen.

Aus unserer Sicht wäre eine Verschränkung des WoFG mit dem Programm „Soziale Stadt“ (ggf. unter Einbezug der Städtebauförderung) eine richtige Antwort der Wohnungspolitik auf die sich in den nächsten Jahren noch verstärkenden Probleme des Bestandes an Sozialwohnungen. Hierdurch würden die positiven Erfahrungen der einzelnen Fachstrategien zu einem langfristigen Entwicklungskonzept des sozialen Wohnungsbaus und der Stadtentwicklung zusammengefasst. Dies wäre aus unserer Sicht die richtige Antwort auf die Reformnotwendigkeiten des öffentlichen Förderrechts. Durch die Beschränkung auf „die Wohnung“ verzichtet das WoFG auf den erforderlichen integrativen Ansatz von Neubau und Bestandsentwicklung.

Im Hinblick darauf, dass die Bindungen aus den großen Baujahrgängen des sozialen Wohnungsbaus zur Zeit weitgehend auslaufen ist aus unserer Sicht das im Gesetzentwurf vorgesehene Mindestfinanzvolumen von 230 Mio. € viel zu wenig. Damit wird das Ende der Bereitstellung preiswerten Wohnraums für am Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte eingeläutet; die an sich sinnvolle Öffnung der Förderung auch für den Bestand schafft bei der Modernisierung keinen neuen – preis-

dämpfenden – Mietwohnungsbestand. Auch ist es eine Illusion, bei Vermietern durch die Kommunen in ausreichendem Umfang Belegrechte am Wohnungsbestand zu erwerben, der auch gleichzeitig noch preiswert sein soll, um Sozialhilfekosten bzw. Wohngeldzahlungen nicht ansteigen zu lassen.

Die soziale Wohnraumförderung sehen wir als übergreifende „Staatsaufgabe“, deshalb sollte eine Absicherung des Zusammenwirkens von Bund und Ländern grundgesetzlich erfolgen (Aufnahme in den Katalog der Gemeinschaftsaufgaben nach Art. 91 a GG). Denn eine besondere Gefahr eröffnet der Entwurf des WoFG: durch weitgehende Zurücknahme bundesgesetzlicher Regelungen zugunsten der Länder kann die Ungleichentwicklung in den Regionen Deutlands noch weiter zunehmen, der gesellschaftspolitische Auftrag der Anpassung der Lebensräume (Wohnraumförderung als Strukturpolitik) wäre dann verfehlt. Zwar ist es positiv, dass Länder bei der Wohnraumförderung innovativ sein können, aber einzelne Länder könnten sich der Aufgabe der sozialen Mietwohnraumversorgung (fast) völlig entziehen.

Die zuvor angesprochene Schwäche des Gesetzentwurf ist für uns auch ein wesentlicher *Kritikpunkt*. Durch den Verzicht, im (künftigen) Gesetz durch den Bund einen Regelungsrahmen für die Landesrichtlinien vorzugeben, zieht sich der Bund – bis auf die Einkommensgrenzen und die neue Kostenpauschale – aus der Wohnungspolitik beim sozialen Wohnungsbau zurück. Dadurch können sowohl finanzielle Standards (wie förderfähige Kosten), ökologische Standards (wie Einhaltung vorgegebener Mindestbedingungen bei Energie, Baustoffen etc.) wie auch soziale Standards (etwa Miethöhe, Mieterbeteiligung u.ä.) seitens einzelner Länder so über- bzw. unterschritten werden, dass von einer „sozialen Wohnraumförderung“ dort nicht mehr geredet werden kann. So könnte ein Bundesland die Fördermittel des Bundes ausschließlich in die Eigenheimförderung lenken, obwohl etwa in einzelnen Großstädten noch ein dringender Bedarf an zusätzlichen Belegrechten vorhanden ist, der z. B. durch Neubau gedeckt werden könnte.

Wir fordern den Bundestag daher auf, die §§ 6 bis 8 und 10 noch zu präzisieren und mindestens die bisher in § 5 Abs. 3 vorgesehene ‚Berücksichtigung‘ dieser Regelungen durch die Länder in eine klare Verpflichtung bei der Verfassung der Länderrichtlinien umzuwandeln.

Die große Regelungsfreiheit für die Länder führt für die Mieter zu einer völlig unüberschaubaren Regelungen, da große Differenzen der Mietbedingungen zwischen den einzelnen Ländern, ja – je nach Fördervereinbarung – auch innerhalb einer Stadt, ja sogar bei einem Vermieter entstehen können. Dies kann die Rechtssicherheit für die Mieterinnen und Mieter gefährden und erschwert die Mieterberatung erheblich. Deshalb sind mindestens im Gesetz Vorgaben aufzunehmen, wonach der Vermieter verpflichtet ist, die Auswirkungen der jeweiligen Fördervereinbarung in den Mietvertrag aufzunehmen.

2. *Neubestimmung der Zielgruppe, insbesondere ihre Beschreibung in § 1 E - WoFG, - die Zielgruppe der Mietwohnraumförderung (§ 1 Abs. 2 Nr. 1; § 7 E - WoFG), - die Zielgruppe der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum (§ 1 Abs. 2 Nr. 2, § 8 E - WoFG).*

Zielgruppe der Mietwohnraumförderung

Grundsätzlich ist die Konzentration der – wie erwähnt allerdings in Höhe früherer Jahre erforderlichen – öffentlichen Fördermittel auf diejenigen Haushalte sinnvoll, die tatsächlich am Wohnungsmarkt erkennbar benachteiligt werden. Auch nach den z.Z. gültigen Einkommensgrenzen ist z.B. immer noch die Mehrheit der Einwohner von Hannover zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt. Insoweit waren die „breiten Schichten der Bevölkerung“ (II. WoBauG) auch in jüngster Zeit noch Ziel der öffentlichen Förderung.

Es sollte jedoch die Möglichkeit bundesgesetzlich vorgesehen werden, innerhalb der Einkommensgrenzen Gruppen mit Vorrang einzurichten; dies entspricht der vielerorts geübten kommunalen Praxis von ‚Dringlichkeitskriterien‘ bei der Vergabe von Sozialwohnungen und ist insbesondere bei einer nur geringen Zahl an Belegrechten in einer Kommune zweckmäßig. Die dadurch mögliche Bevorzugung von Familien mit (besonders) geringem Einkommen entspricht der bisher praktizierten besonderen Zugangsregelung für preiswerte Altbauten und sollte auch mit den dort vorgegebenen Grenzen (20 % unterhalb der Einkommensgrenzen) praktiziert werden.

Durch die Festschreibung der alten Einkommensgrenzen (bei geringfügiger Modifizierung für Zweipersonenhaushalte) wird jedoch im Vergleich zu früheren Förderjahrgängen der Kreis der Berechtigten deutlich eingegrenzt. Dies führt – auch wegen des drastischen Auslaufens von Bindungen früherer Baujahrgänge – zu einer räumlichen Konzentration benachteiligter Haushalte in den Kommunen. Dies wird sich kaum dadurch abmildern lassen, dass versucht wird, in größeren Neubauvorhaben geförderte und freifinanzierte Gebäude durch Investoren gleichzeitig errichten zu lassen. Deshalb wäre es wünschenswert, bundesgesetzlich eine gestufte Förderung vorzusehen, die die Höhe der Fördermittel je Wohnung an die Höhe der Eingangsmiete und an die (Überschreitung) der Einkommensgrenze koppelt. Dies ist zwar rechtssystematisch durch § 5 i.V.m. § 9 Abs. 3 den Ländern – wie bisher im Rahmen der vereinbarten Förderung – als Regelungsfreiheit zugestanden, aber auch hier vermissen wir Vorgaben des Bundes hinsichtlich der Fördereffizienz. Höhere Einkommensgrenzen und / oder höhere Mieten müssten regelmäßig mit einem geringeren Förderaufwand einhergehen.

Wenn eine solche stufenweise Förderung gesetzlich geregelt wäre, dann könnte u.E. auch bewusst das Instrument unterschiedlicher Belegrechte, Miethöhen und Einkommensgrenzen (ohne Angst vor Fehlsubventionierung) genutzt werden. Hierdurch würde sowohl ein wichtiger Beitrag zur Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen geleistet werden als auch die aus Sicht des Wohnbundes besonders zu berücksichtigenden Gruppenbauvorhaben mittlerer Einkommensgruppen oder von kleinen Wohnungsgenossenschaften gefördert werden können, die – wie die Erfahrung z.

B. in Hamburg zeigt – besonders aktive Beiträge für die Stabilisierung sozialer und kultureller Milieus in den Quartieren leisten.

Zielgruppe der Eigenheimförderung

Die vom Gesetzentwurf für das selbstgenutzte Wohneigentum vorgesehene Zielgruppe soll im Einkommen noch unterhalb derjenigen Haushalte liegen, die im Allgemeinen die inzwischen gekappte steuerliche Eigentumsförderung in Anspruch nehmen können. Hier besteht die Gefahr, dass das geringe Einkommen nach Eigentumserwerb nicht für die Instandhaltung in späteren Jahren oder für eine erforderliche Erneuerung nach Erwerb einer Gebrauchtimmoblie ausreicht. Deshalb sollte für diese Förderung eine umfassende finanzielle Beratung der Antragsteller vorgeschrieben werden; bei Gebrauchtimmoblien ist ein Kurzgutachten über den Zustand des Objekts mit evtl. Instandsetzungsbedarf zur Vermeidung späterer finanzieller Engpässe (mit Zwangsverkauf) erforderlich.

3. Einkommensgrenzen, und zwar

- *Notwendigkeit und Höhe der festgelegten Basiseinkommensgrenzen in § 9 Abs. 2 E WoFG,*
- *Möglichkeiten der Länder nach § 9 Abs. 3 E - WoFG, Abweichungen festlegen zu können,*
- *Vorschriften zur Einkommensermittlung §§ 20 bis 24 E - WoFG.*

Grundsätzlich sollten bundeseinheitliche Einkommensgrenzen beibehalten werden, um eine Vergleichbarkeit des Fördereffektes zu erhalten. Damit wird auch eine öffentlich subventionierte ‚Abwanderung‘ in das ländlich geprägte Umland von Stadtstaaten zu vermeiden. Insofern ist hier ein deutlicher Fortschritt gegenüber dem Entwurf für ein Wohnungsgesetzbuch der alten Bundesregierung zu verzeichnen, da somit eine Gleichheit der Lebensverhältnisse innerhalb Deutschlands zumindest bei der Bemessung der Einkommensgrenze für den Bezug geförderten Wohnraums formal gewährleistet wird. Die weitgehenden Möglichkeiten der Länder, nach § 9 Abs. 3 von diesen Grenzen abzuweichen, sind dann zu begrüßen, wenn sie tatsächlich nachprüfbar insb. nach Ziff. 1 oder 3 genutzt werden; hierbei sollte bundesgesetzlich geregelt werden, dass höhere Einkommensgrenzen zu höheren Mieten mit geringerem Förderaufwand führen.

Eventuell könnte ein gestaffelter Ballungsraumzuschlag die unterschiedliche Einkommenssituation besser berücksichtigen als eine Freigabe der Einkommensgrenzen auf der Länderebene.

Das Hauptproblem für große Städte und insbesondere Stadtstaaten ist, dass auf Grund von hoher Kilometerpauschale und bundeseinheitlich gleichhoher Eigenheimzulage vermehrt Umlandwanderungsbewegungen einsetzen, in deren Folge ein Reihe von weiteren Problemen auf die Städte zukommen (Verkehr, Steuermindereinnahmen, Kaufkraftverluste etc). Solange diese steuerpolitischen Instrumente so bleiben wie sie sind, muss wohnungspolitisch gegengesteuert werden.

4. Fördergegenstände, Fördermittel, Fördermaßnahmen (§§ 2, 44 Nr. 1 E - WoFG).

1. Wohnungsbau

Wir können die grundsätzliche Einschätzung des Gesetzentwurfes, dass „ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt die Wohnungsversorgung der überwiegenden Zahl der Haushalte gewährleisten“ in dieser Allgemeinheit nicht teilen, da es sich hier offensichtlich um eine Momentaufnahme der aktuellen Verhältnisse in einigen Regionen Deutschlands handelt.

Auch wenn z. Z. in den neuen Bundesländern größere Leerstände festzustellen sind, bleibt es erforderlich, weiterhin neuen sozial gebundenen Mietwohnraum zu schaffen. Einerseits muss auch dieses Wohnungsmarktsegment mit heutigen Wohnansprüchen gerecht werdenden Wohnungen in ansprechenden Gebäuden ergänzt werden, da weiterhin durch Verkauf und Wohnungszusammenlegung bei Modernisierungen Altbestand ‚verloren‘ geht. Andererseits gibt es in den südlichen Ballungsräumen, insbesondere in München, weiterhin eine hohe nicht durch ein angemessenes Angebot gedeckte Nachfrage nach (zusätzlichem) preisgünstigen Mietwohnraum, der für eine kommunale Belegung zur Verfügung steht.

Die Erfahrungen des sozialen Wohnungsbaus der vergangenen Jahre – verstärkt nochmals im Zusammenhang mit dem Programm Soziale Stadt – haben gezeigt, dass eine Beschränkung der öffentlichen Förderung auf den Wohnraum alleine fatale Folgen haben kann. Deshalb sollten mindestens die investiven Zusatzeinrichtungen, wie Mietergemeinschaftsräume, Pförtneinrichtungen, kleingewerbliche Räume u.ä. in den Förderkatalog einbezogen werden. Erforderlich wäre auch die zusätzliche Förderung von Maßnahmen des Quartiersmanagement, die obwohl nicht investiv erst den langfristigen Nutzen der öffentlichen Investition in sozialen Wohnraum absichern. Ebenso gehören Wohnumfeldmaßnahmen u.E. zum Katalog der förderfähigen Maßnahmen.

Grundsätzlich positiv zu vermerken ist allerdings, dass die Bundesregierung bei der Objektförderung bleibt und nicht den Vorschlägen der alten Bundesregierung weiter gefolgt ist, vollständig auf die Subjektförderung umzustellen.

2. Modernisierung

Die Intention des Gesetzentwurfes, dass die Förderung der Modernisierung nicht zu einem weitgehendem Verlust preiswertem Wohnraums führen soll, ist grundsätzlich zu unterstützen. Die in der Begründung (S. 44f.) dargestellten Fakten des Verschwindens preiswerter Mietwohnungen vom Markt sind jedoch weniger der früheren Modernisierungsförderung anzulasten als den gerade in Zeiten etwas entspannter Wohnungsmärkte erheblich gestiegenen Erwartungen der Mietinteressenten an Zustand und Ausstattung der Wohnungen, auch von Sozialwohnungen. Wohnungen mit einfacher Ausstattung oder mit Einzelöfen lassen sich zur Zeit nur noch sehr schwer vermieten, zumal wenn in mit öffentlichen Mitteln des Städtebaus sanierten Altstadtquartieren bessere Qualitäten zu vergleichbaren Preisen zu mieten sind. Die Vermieter investieren daher zur Vermeidung von Leerstand in die Bausubstanz und legen die Kosten - soweit mietrechtlich zulässig - auf die Mieter um.

Da also preiswerter Bestand, der auch noch in Zukunft vermietbar sein soll, erhalten bleiben muss, ist gerade hier eine umfangreiche öffentliche Förderung der Modernisierung erforderlich, die eine entsprechende Mieterhöhungsbegrenzung mit ggf. langfristigen Belegrechten verbindet. Den Gefahren einer ‚Luxusmodernisierung‘, die zur Vertreibung langjähriger Mieter führt, muss durch die Vorgabe von Kapazitätsgrenzen bei den Fördertatbeständen Rechnung getragen werden. Gerade in städtischen Kerngebieten, in denen keine städtebauliche Sanierung mehr stattfinden wird, ist eine Modernisierungsförderung erforderlich, um eine Vertreibung angestammter Mieterinnen und Mieter durch eine Modernisierungswelle zu vermeiden; eine regionale „Zurückhaltung bei der Modernisierungsförderung“ (Begründung S. 45 Abs. 1) ist daher keinesfalls sinnvoll.

Bei Modernisierungsmaßnahmen der Energieversorgung muss auf definierte Mindeststandards auch im Bestand geachtet werden, auch aus diesem Grund sollte ein Bundesgesetz hier Regelungen vorsehen.

Die von vielen Wohnungsunternehmen unterstützte Mietermodernisierung sollte stärker durch die soziale Wohnraumförderung nach dem WoFG unterstützt werden. Das eigene Engagement sichert den ‚pfleglichen‘ Umgang der Mieter mit der Wohnung und ermöglicht so die Verbesserung der Wohnungsqualität bei Objekten, die sonst ein Wohnungsunternehmen z.B. aus finanziellen Gründen nicht durchführen kann.

3. Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum

Grundsätzlich ist diese Neuregelung zu begrüßen. Insbesondere in den Großstädten ist die Nutzung vorhandenen Mietwohnraums einer extensiven Neubautätigkeit am - meist schlecht mit ÖPNV erschlossenen - Stadtrand vorzuziehen. Der finanzielle Aufwand für den Erwerb eines Belegrechts ggf. in Verbindung mit Modernisierung kann insbesondere bei wohnungsweiser Modernisierung sehr hoch sein, so dass für eine zeitlich ausreichende Bindung erhebliche öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt werden müssten. Sinnvoll wäre deshalb auch eine öffentliche Förderung des Ankaufs von Mietwohngebäuden durch kommunale Wohnungsunternehmen aus dem ‚freien‘ Markt, die durch die Förderung dauerhaft der Kommune als Belegrecht zur Verfügung stehen. Die Dauerbindung des Belegrechts begründet auch eine höhere Förderung, die jedoch auch trotz Modernisierung bzw. Grundinstandsetzung erkennbar unter vergleichbaren Neubaukosten bleiben sollte.

Die Förderung des Erwerbs von Belegrechten - laut Gesetzentwurf auch ohne bauliche Investitionen möglich - sollte grundsätzlich an Wohnungsunternehmen gehen, die auch sonst noch größere gebundene Bestände haben und diese Belegungsbindungen möglichst langdauernd der Kommune zur Verfügung stellen. Wohnungen, bei denen der Verfügungsberechtigte öffentliche Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt hat, sollten von einer nachträglichen Förderung für ein ‚Belegrecht‘ ausgeschlossen werden, um nicht zu weiteren Rückzahlungen zu animieren.

Leider geht nur aus der Gesetzesbegründung (dort auch noch zum § 38 Finanzmittel) hervor, dass an den Kosten des Erwerbs von Belegrechten eine „Beteiligung des Bundes ... wegen des nicht investiven Charakters aus finanzverfassungsrechtli-

chen Gründen nicht möglich ist“ (S. 67 letzter Absatz). Für uns stellt sich die Frage, ob diese Einschränkung auch dann noch Gültigkeit hat, wenn die soziale Wohnraumförderung unter den Katalog der Gemeinschaftsaufgaben des Bundes und der Länder nach Art. 91 a GG eingeordnet würde. Sicherlich wäre die von uns vorgeschlagene Ausweitung der Fördergegenstände auf die Schaffung von Belegrechten durch Ankauf von Mietwohngebäuden auch nach bisherigem Finanzrecht aus Bundesmitteln möglich.

4. Erwerb bestehenden Wohnraums

Nach dem Begründungstext (z.B. im allgemeinen Teil S. 32 Abs. 8 und S. 36 Abs. 4) ist der Erwerb bestehenden Wohnraums nur auf die Eigenheimförderung beschränkt, obwohl dies aus § 2 Abs. 1 E - WoFG nicht so deutlich hervorgeht. Wir halten es aber angesichts der in der Vergangenheit – trotz großer Bemühungen mancher Kommunen – nicht sehr erfolgreichen Bemühungen, Belegrechte an bestehendem Wohnraum ohne Förderung baulicher Maßnahmen zu erwerben, für zusätzlich sehr sinnvoll, die Förderung des Ankaufs von Mietwohnungen in den Förderkatalog aufzunehmen, wenn hierbei dem Umfang der Förderung entsprechende langfristige Belegrechte neugeschaffen werden. Dies ist aktuell besonders dort von Bedeutung, wo im Rahmen des Verkaufs ganzer Siedlungen, wie z.B. im Ruhrgebiet, Käufergemeinschaften aus den Siedlungsbewohnern (etwa als Genossenschaft oder als Verein) bereit sind, den Kommunen solche zusätzlichen Bindungen anzubieten. Auch im Zusammenhang mit Entflechtungskonzepten von räumlich zu stark konzentrierten Belegrechten in einer Stadt (z.B. durch teilweise Mieterprivatisierung und Ankauf von Häusern in bisher kaum mit Belegrechten belasteten Stadtteilen wie in Hannover) wäre eine Förderung aus Bundesmitteln hilfreich für eine soziale Stabilisierung von Großsiedlungen und gleichzeitig für die Sicherung ausreichenden Belegrechtsbestandes.

Die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums für die Schaffung selbstgenutztem Wohneigentums sehen wir insbesondere unter Gesichtspunkten der Stadtentwicklung („Umlandwanderung“) und der Ökologie (Nutzung bestehender Gebäude statt zwangsweisem Neubau) als sinnvoll an. Gerade im Hinblick auf die in den nächsten Jahren aus Altersgründen der Besitzer auf den Immobilienmarkt kommenden Eigentumsobjekte aus den 50er können für kostengünstiges Eigentum der zu fördernden Zielgruppe interessant sein.

Darüber hinaus wird u. E. die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums eine besondere Bedeutung in den integrierten Konzepten der „Sozialen Stadt“ dort gewinnen, wo zur Stabilisierung der Bewohnerstrukturen ehemalige Sozialwohnungen in selbstgenutztes Wohneigentum umgewandelt wird. Die Mischung der Nutzungsstrukturen (Miete und Eigentum) und die damit verbundene Herausbildung der – aller bisherigen Erfahrung nach – stärker an Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungen interessierten Eigentümergemeinschaften können ein wesentlicher Beitrag zur sozialen Stabilisierung insbesondere der Großsiedlungen sein.

Gerade diese Sichtweise motiviert uns, eine Verknüpfung der sozialen Wohnraumförderung, der Städtebauförderung und des Programms Soziale Stadt zu fordern und dies eigentlich von einem Gesetzentwurf zu erwarten, mit dem „dauerhaft trag-

fähige Rechtsgrundlagen geschaffen werden (sollen), damit Bund, Länder und Kommunen in der Lage sind, durch die soziale Wohnraumförderung diejenigen zu unterstützen, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können“ (Begründung, S. 34 Abs. 11).

5. Fördervorrang nach § 12

Es sollte – ggf. i.V.m. § 11 – ein Fördervorrang für diejenigen Wohnungsunternehmen aufgenommen werden, die sich im Sinne einer „sozialen Wohnungswirtschaft“ verhalten, z.B. durch Einräumung oder Verlängerung von Belegungsrechten am ungebundenen Bestand ohne zusätzliche Zahlungen der öffentlichen Hand. Dies können Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen oder andere Wohnungsunternehmen sein, die sich per Unternehmenssatzung dazu verpflichten. Die Satzung sollte ebenfalls Regelungen der Vermögensbindung und der Gewinnausschüttungsbegrenzung enthalten. Insgesamt halten wir eine neue Fortführung der bereits 1998 begonnenen Diskussion über ein "Leitbild soziale Wohnungswirtschaft" für sinnvoll.

5. *Verhältnis Neubau / Bestand, insbesondere nach § 2 Abs. 1, § 6 Satz 2 Nr. 3, §§ 14 f, §§ 30, 31, § 38 Abs. 2 Satz 4 E - WoFG.*

Die stärkere Berücksichtigung der Erhaltung und Weiterentwicklung des Mietwohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandsetzung ist zu begrüßen. Hierbei ist allerdings zu ergänzen, dass notwendigerweise dann auch eine Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes insbes. in Großsiedlungen (wie Außenanlagen, Wege, soziale und kulturelle Einrichtungen) erfolgen müsste (siehe Frage 4: Vorschlag zur Verknüpfung der wesentlichen wohnungspolitischen Instrumente des Bundes)

Die Neubauförderung muss allerdings auch künftig weiterhin eine öffentliche Aufgabe von Bund und Ländern bleiben; dies gilt auch bei einem wie jetzt kurzzeitig entspannteren Mietwohnungsmarkt, da einerseits die Reproduktionsrate (Herstellung neuer Gebäude für abgängige oder wirtschaftlich nicht mehr instandsetzbarer Objekte) von ca. einem Prozent auch im öffentlich gebundenen Mietwohnraum zu sichern ist und da andererseits verhindert werden muss, dass insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen, die auf eine öffentliche Neubauförderung angewiesen sind, nur auf ‚angestammte‘ Quartiere beschränkt sind und keine neuen Wohnungen mehr in anderen Stadtteilen errichten können. Dies verstärkt die Gefahr zunehmender räumlicher sozialer Selektion in diesen Beständen und belastet die Kommunen mit zusätzlichen Ausgaben im Gefolge zunehmender sozialer Spannungen (oder führt zur Neuausweisung von Programmgebieten der „Sozialen Stadt“).

6. *Bedeutung und Stellenwert der Förderung von Mietwohnungen, selbstgenutztem Wohneigentum sowie von Genossenschaftswohnungen einschl. der Rolle der Genossenschaften.*

Wenngleich in der allgemeinen Begründung des Gesetzentwurfes dem „genossenschaftliche(n) Wohnen eine große Rolle“ zugemessen wird (S. 36) wird dem besonderen Charakter genossenschaftlicher Nutzung von Wohnraum im Gesetz nicht Rechnung getragen. Das „Wohnen bei Genossenschaften“ unterscheidet sich grundsätzlich vom Wohnen in Mietwohnungen, da die Wohnungen dem im Besitz der Nutzer befindlichen Unternehmen, der Genossenschaft, gehören und sie von daher entscheidenden Einfluss auf Verwaltung und Instandhaltung der Wohnungen haben. Andererseits bedeutet dies jedoch nicht ein Verfügungsrecht über die Wohnung wie bei einer Eigentumswohnung, da immer eine genossenschaftliche Willensbildung dem Zugriff zur einzelnen Wohnung vorgeschaltet ist. Durch diese Sonderstellung bieten gerade Genossenschaften die Chance, Selbsthilfe und Selbstorganisation von Nutzerinnen und Nutzern zu fördern, wodurch genossenschaftliche Wohnanlagen mit schwierigen Belegungsstrukturen weniger soziale Konflikte aufweisen.

In § 2 sollte daher der Begriff „Mietwohnraum“ ergänzt werden um „und genossenschaftlicher Wohnraum“. Entsprechend müsste zusätzlich nach § 7 ein eigener Paragraph „Besondere Grundsätze zur Förderung von Genossenschaftswohnungen“ eingefügt werden. Hierin könnte u. a. geregelt werden, wie die genossenschaftliche Selbsthilfe einzusetzen ist (bisher in § 12 Abs. 1 Ziff. 2 geregelt).

7. *Konzeption der §§ 38 bis 40 E - WoFG, insbesondere*
- Höhe der Bundesfinanzhilfen einschl. gesetzlicher Mindestverpflichtung (§ 38 E - WoFG),
- Verwendung der Rückflussmittel (§ 40 E - WoFG).

Wir begrüßen, dass sich die Bundesregierung dahingehend binden will, auch künftig eine ausreichende Bereitstellung von Fördermitteln durch den Bund zu sichern. Dies sollte jedoch durch eine grundgesetzliche Regelung im Rahmen des Art. 91 a GG ergänzt werden, um den Einsatz der Mittel flexibler gestalten zu können.

Der Mindestsatz von 230 Mio. € ist im Vergleich zu den vergangenen Jahren jedoch völlig unzureichend, zumal davon auszugehen ist, dass der aktuellen Marktentspannung auch wieder (z.B. durch die Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge und weiter steigendem Flächenverbrauch pro Kopf) wieder ein erheblicher Nachfrageschub zu erwarten ist (spätestens bei der Osterweiterung der EU).

Auch steht die direkte Förderung von Mietwohnungen durch Bundes- und (in den letzten Jahren weitüberwiegend) Landesmitteln in keinem Verhältnis zu der Förderung der öffentlichen Hand für das Wohneigentum mit mehr als 20 Mrd. DM im Jahr. Daher sind die Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung erheblich zu erhöhen.

Die Zweckbindung der Rückflussmittel aus früheren Wohnungsbaudarlehen (§ 40 WoFG) ist sehr begrüßenswert, schließlich handelt es sich um Zahlungsleistungen der Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen; die Mittel müssen u. E. deshalb auch wieder der Schaffung und Modernisierung von Wohnraum bzw. Belegungsbindungen zur Verfügung stehen. Wir fordern den Bundestag auf zu prüfen, ob nicht auch die Kommunen und die Länder zu vergleichbaren Festlegungen gebracht werden können. Die in § 40 Abs. 2 WoFG enthaltene Bindung der „Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus Kapitalbeteiligungen des Bundes an Wohnungsunternehmen...“ darf jedoch nicht als Weg missverstanden werden, den Ausverkauf des von Steuerzahlern (über die Subvention und das Eigenkapital aus der Staatskasse) und von Mietern (über die Mietzahlung) geschaffenen Wohnungsvermögens des Bundes und seiner Betriebe fortzusetzen und damit vielen betroffenen Mieterinnen und Mietern Unsicherheit über ihre Wohnverhältnisse zu bringen. Auch hier sollte geprüft werden, wie der Bundesgesetzgeber die Länder und die Kommunen anhalten kann, wenigstens eine vergleichbare Regelung der Zweckbindung von Verkaufserlösen einzuführen.

8. *Anforderungen an die Förderung und flexibler Einsatz auf Landesebene, insbesondere die Fördergrundsätze und Handlungsspielräume der Länder (§§ 5 bis 10 E WoFG).*

Positiv ist, dass in § 10 den Ländern die Möglichkeit eröffnet wird, die Vorschriften zu den Wohnungsgrößen bei Besonderheiten z. B. durch Maßnahmen im Bestand oder bezüglich der persönlichen oder beruflichen Bedürfnisse der Haushaltsangehörigen bzw. der BewohnerInnen flexibel zu gestalten. Dadurch sollte es aber auch möglich werden, in geförderte Wohnungen Arbeitsräume zu integrieren und damit den besonderen Bedürfnissen z.B. von berufstätigen (bei Heimarbeit) oder freiberuflichen Alleinerziehenden Rechnung zu tragen.

Die Beachtung der „erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherrn“ (§ 6 Ziff. 1) ist sehr zu begrüßen, insbes. sollte hier ein Ausgleich für diejenigen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen geschaffen werden, die durch ihre erheblichen Investitionen in den Bestand zwar die Wohnqualitäten ganzer Stadtteile sichern, hierdurch jedoch keine Ertragssteuern zahlen. Private Investoren, die aus anderen Vermietungsgeschäften (z.B. Gewerberäume) Steuern zahlen, werden nach den bisherigen Regelungen der Verlustverrechnung aus Vermietung und Verpachtung auch bei der Inanspruchnahme öffentlicher Wohnungsbaumittel entsprechend gleichbehandelt, obwohl sie ihren Eigenkapitalbeitrag wesentlich leichter erbringen können.

Darüber hinaus sollten die besonderen Bedingungen derjenigen Wohnungsunternehmen berücksichtigt werden, die sich in der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag besonderen Sozialbindungen hinsichtlich der Miethöhe und der Belegung des gesamten, auch des ungebundenen, Wohnungsbestandes dauerhaft auferlegt haben. Die jahrzehntelang geltenden Regelungen der Wohnungsgemeinnützigkeit waren ein Schutz der Mieterinnen und Mieter vor unangemessenen Mietpreisentwicklungen auch nach Auslaufen der Förderung - und schützten das vorrangig durch

öffentliche Förderung und Mietzahlungen entstandene Vermögen vor kurzfristigem Ausverkauf.. Gerade der Verlust der Vermögensbindung des damaligen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes vor 1990 zeigt sich in jüngster Zeit bei den Verkäufen von Wohnungsunternehmen als der vielleicht schwerwiegendste Fehler, der mit der Aufhebung des WGG begangen wurde.

Für öffentliche Wohnungsunternehmen, bei denen eine sozial orientierte Geschäftspolitik schon aus der Gesellschafterstellung der öffentlichen Hand eigentlich selbstverständlich sein sollte, wäre eine dauerhafte Sicherung von sozialer Mietgestaltung, Belegrecht und Vermögensschutz durch eine gesetzliche Neuregelung „soziale Wohnungswirtschaft“ oder als ‚gemeinwirtschaftliche Wohnungsunternehmen‘ sehr wünschenswert. Diese besonderen Bindungen wären auch die Begründung für eine besondere Berücksichtigung bei der Verteilung von öffentlichen Wohnbaumitteln. Durch eine unternehmensbezogene Wohnwertmiete (die in § 28 WoFG aufzunehmen wäre) würde diesen Wohnungsunternehmen und denjenigen, die sich freiwillig den Regelungen einer „sozialen Wohnungswirtschaft“ unterwerfen, ein sehr praxisnahes Instrument zur Anpassung der Bestandsmieten an die Marktverhältnisse angeboten, ohne dass unnötige Mieterhöhungsspielräume entstehen würden.

Der angesichts der Haushaltslage kurzfristig verständliche Verkaufsdruck des Bundes, einiger Länder und mancher Kommunen auf ihre Wohnungsunternehmen oder sogar der Komplettverkauf der Gesellschaftsanteile (in der Regel zu etwa einem Viertel der Verkehrswerte der Wohnungen) wird langfristig zum weitgehenden Verlust preiswerten Wohnraums im Mietwohnungsmarkt führen. Die hieraus erwachsenden zusätzlichen künftigen Lasten der öffentlichen Hände bei Sozialhilfe und Wohngeld werden hierbei sträflich unterschätzt und bei manchen Kommunen übersehen, dass sie grundgesetzlich zuständig für die Vermeidung von Obdachlosigkeit; also werden sie nach dem Verkauf ihres kommunalen Wohnungsunternehmens bei der nächsten Zuwanderungswelle oder bei dramatisch ansteigender Zahlungsunfähigkeit einzelner Familien in wenigen Jahren wahrscheinlich wieder eine kommunale Einrichtung schaffen werden, die besonderen Wohnraum für Obdachlose bauen oder kaufen wird, da die ‚freien‘ Vermieter sich diesen besonders benachteiligten Bevölkerungsgruppen gegenüber verschließen.

Sehr begrüßenswert ist die nach § 6 Ziff. 2 erforderliche Berücksichtigung einer ausreichenden Mischung von Wohnungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie der Nähe neuer Siedlungen zu Arbeitsplätzen. Hierdurch werden nicht nur notwendige ökologische Bedingungen modernen Wohnungsbaus beachtet, sondern auch der soziale Spannungen verschärfenden Monostrukturen entgegengewirkt, wie sie in den Siedlungen vergangener Jahrzehnte zu finden sind. Die ‚Anbindung‘ von Wohnungen an in der Nähe liegende Arbeitsplätze wird in den kommenden Jahren das entscheidende Argument für eine sichere Vermietung als auch für stabile „ausgewogene Bewohnerstrukturen“ sein.

9. *Förderrechtliche Instrumente und Vorschriften zur Durchführung und Sicherung, insbesondere*

a) *Förderzusage nach als Grundlage der künftigen Wohnraumförderung (§ 13 E - WoFG),*

Der Weg der vereinbarten Förderung hat sich dann für gangbar erwiesen, wenn einer ausreichend lang gezahlten Förderung auch entsprechend lange Bindungen gegenüberstanden. Programme, die nach relativ kurzer Zeit (z.B. nach 15 Jahren wie bei großen EXPO-Bauvorhaben Hannover-Kronsberg) den Wegfall der Subvention vorsehen, laufen immer Gefahr, Mitnahmeeffekte auszulösen, in dem z.B. die Mietwohnungen anschließend umgewandelt werden und so die Förderung dem Mietwohnungsmarkt verloren geht. Die Hoffnung, dass sich in absehbarer Zeit die Einkommen so erhöhen werden, dass die jetzigen Sozialwohnungsberechtigten dann später eine Marktmiete zahlen können, sind angesichts des Scheiterns der sog. degressiven Förderung (mit anschließender Nachsubventionierung) völlig unrealistisch. Somit bleibt die Gefahr, dass die Erstmieter wegen der gestiegenen Mieten ausziehen, aber die Wohnungsunternehmen keine neuen Mieter mit entsprechend höherem Einkommen einwerben können, da die Häuser entweder auf Grund der Baulandknappheit an Stadtrand errichtet wurden und so nicht attraktiv genug sind oder weil die Siedlung als 'Belegrechtssiedlung' keinen guten Ruf hat. Sinnvoller erscheint daher die Förderlogik des traditionellen ersten Förderwegs mit ihren langen Bindungen, die ja durchaus auch im Rahmen einer vereinbarten Förderung eingesetzt werden kann.

b) *Durchführungs- und Sicherungsinstrumente (§§ 25 bis 33, 52 E - WoFG),*

Die Regelung der höchstzulässigen Miete in § 28 und die umfangreichen Regelungen des Abschnitts 4 (Ausgleich von Fehlförderungen) könnte u.E. vollständig durch eine einkommensabhängige Mietregelungen ersetzt werden, die völlig transparent bereits im Mietvertrag den Zusammenhang zwischen Einkommensentwicklung und Miethöhe (bzw. schrittweisem Wegfall der Förderung) regelt und damit den ‚Strafcharakter‘ einer nachträglichen Abgabe vermeidet. Bei einer solchen einkommensabhängigen Förderung muss allerdings sichergestellt werden, dass – im Gegensatz zur degressiven Förderung – bei sinkendem Einkommen auch die Miete wieder sinkt bzw. bei Neubezug die Förderung wieder entsprechend dem einziehenden Haushalt neu festgelegt wird.

c) *speziell Freistellung und Übertragung von Bindungen (§§ 30 und 32 E - WoFG), vor allem unter dem Gesichtspunkt der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen.*

Die Anpassung des Rechtes an die bereits häufiger praktizierte Regelung der mittelbaren Belegung und die Möglichkeit des Belegrechtstausches ist wünschenswert für die soziale Stabilisierung von Siedlungen. Jedoch kann dies dann eine Sackgas-

se sein, wenn eine so (nach-)gebundene Altbauwohnung grundsätzlich nicht mehr mit öffentlichen Mitteln modernisiert werden kann; hier sollte geregelt werden, dass in solchen Fällen die neuen Bindungen aus der Modernisierung als Verlängerung an die übertragenen Bindungen sich anschließen. Anderenfalls droht eine qualitative Verteilung von Wohnraum nach sozialen Kriterien (die guten Mieter in die durch Belegrechtsübertragung ungebundenen neuen Wohnungen und die schlechten Mieter in die unmodernisierten Altbauwohnungen).

Schließlich ist zu kritisieren, dass in § 26 Abs. 3 den Ländern die Gestaltung des Belegungsrechtes völlig freigestellt ist, sowohl was die Befristung als auch was die Art des Belegungsrechtes angeht. Falls dies Gesetzesrealität werden sollte, so müsste wenigstens seitens des Bundes eine Regelung vorgeschrieben werden, die einen engen Zusammenhang zwischen der Dauer der Belegungsbindung und der Höhe der Förderung sowie zwischen der Eingriffstiefe der Bindung (vom allgemeinen Belegungsrecht mit Mieterauswahl durch das Wohnungsunternehmen über den Dreivorschlag des Benennungsrechts bis zum Einervorschlag des Besetzungsrechtes) und der Förderhöhe festlegt. Hier muss für eine vergleichbare ‚Effizienz‘ des Einsatzes der Bundesmittel hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Kommune gesorgt werden.

10. Ausgleichszahlung als Instrument zum zielgenauen Einsatz von Fördermitteln und zur Wahrung der Fördergerechtigkeit (§§ 33 bis 37 E - WoFG).

Ergänzend zu den vorgeschlagenen Regelungen ist es sinnvoll, dass der Bundesgesetzgeber in § 34 Abs. 3 zunächst einmal eine Mindestschwelle von 10 % der Überschreitung der Einkommensgrenzen festlegt, ab der Ausgleichszahlung erhoben werden kann. Die bisher sehr unterschiedlichen Regelungen der Länder müssen dringend dahingehend harmonisiert werden.

11. Sonstige allgemeine Regelungen der Förderung, insbesondere

a) Bauland und sonstige Rahmenbedingungen (§ 4 E - WoFG),

Dieser Paragraph greift zwar ein Kernproblem des sozialen Wohnungsbaus auf, die fehlenden preiswerten Grundstücke, schränkt dann aber in § 4 Abs. 1 die Verpflichtung der öffentlichen Hand – unter Hinweis auf die Haushaltsordnungen – auf den Verkauf zu Verkehrswerten ein. Der in der Begründung (S. 42) hergestellte Bezug auf § 2 Abs. 2 Ziff. 3 geht dann von einem „besonderen öffentlichen Interesse“ aus, das bei Unterschreiten der Verkehrswerte vorliegen müsse. Dies fällt noch hinter die Regelungen zurück, die die alte Bundesregierung zur verbilligten Abgabe (z.B. zu 50 %) von Bundesliegenschaften für Sozialen Wohnungsbau, Schulen etc. erlassen hatte. Ein neues Wohnraumförderungsgesetz sollte aus sich heraus bereits dieses besondere öffentliche Interesse begründen und insb. den Kommunen damit eine nicht von Aufsichtsbehörden beanstandbare Verbilligung von Gemeindegrundstücken für die soziale Wohnraumversorgung ermöglichen.

b) Bevorzugung von Maßnahmen, zusätzliche Förderung (§ 12 E -WoFG),

Positiv ist zu vermerken, dass eine Reihe von inhaltlichen Qualitativen Kriterien definiert werden, mit deren Einhaltung eine Bevorzugung der Förderung verknüpft werden kann. Hierzu zählen die Ressourcenschonung, die umweltfreundlichen Bauweisen und auch Maßnahmen zum gesundheitlichen Schutz der Mieter bzw. Bewohner (giftfreies Bauen). Aber auch Maßnahmen der organisierten Gruppenselbsthilfe und des experimentellen Wohnungsbaus sollen bevorzugt gefördert werden. Allerdings bleibt diese qualitative Festlegung der bundespolitischen Vorgaben auf halben Wege stehen, da sie nur als Kann-Bestimmung in das Gesetz eingeflossen ist.

Bei einem insgesamt auffällig starken Rückzuges des Bundes aus den Vorschriften zum Wohnungsbau hätte der Bund an dieser Stelle die Möglichkeit gehabt, qualitative Vorgaben stärker festzuschreiben und z.B. die Mittelvergabe an die Einhaltung dieser qualitativen Zielsetzungen zu binden. Damit wäre aus einer monofunktionalen Instrument einer Fachpolitik ein multifunktionales gesellschaftspolitisch wirksames Steuerungsinstrument geworden, welches verbindlich neben der Hauptfunktion (Versorgung von Menschen, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt ausreichend mit Wohnraum versorgen können) auch die Erfüllung von Nebenfunktionen festgelegt hätte (Umwelt- und Gesundheitsschonend, experimentell, selbsthilfeorientiert, Zersiedelung verhindernd, etc). Dieser Regelungsansatz wäre darüber hinaus auch wesentlich besser geeignet, die vielschichtigen Probleme insbesondere in Großstädten mit integrierten wohnungspolitischen Handlungsansätzen und Instrumenten anzugehen und hätte ein ideale Verbindung mit dem Programm "Soziale Stadt" darstellen können.

Die Einbeziehung von Mietern ist nur in der finanziellen Auswirkung berücksichtigt; die Beteiligung bei der Planung von Neubauvorhaben könnte die Identifikation der neu einziehenden Mieter deutlich erhöhen. Um jedoch hieraus eine dauerhafte Akzeptanz der Wohnanlage werden zu lassen, ist jedoch eine weitergehende Mieterbeteiligung insbesondere bei einfachen Verwaltungsaufgaben und bei der Verwaltung von Gemeinschaftsräumen erforderlich. Die Mehrkosten einer aktivierenden Mieterbeteiligung, gerade im Vorfeld von größeren Neubauvorhaben, sollten durch eine weitgehende Zuschussförderung der hierdurch verursachten Kosten aufgefangen werden (in Analogie zur Übernahme des Mehraufwands bei einer „organisierten Gruppenselbsthilfe“ § 12 Abs. 2 Ziff. 3). Wenn etwa wegen der kommunalen Belegungsregelungen die künftigen Mieterinnen und Mieter nicht frühzeitig genug bekannt sind, kann im Beginn der Planungsphase die Mitwirkung der künftigen Nutzer auch durch Mieter vergleichbarer Häuser des Wohnungsunternehmens (z.B. als Planungszelle) simuliert werden.

Die Einbeziehung von Mieterinnen und Mieter sowohl in die Planung als auch über Selbsthilfe in die Errichtung von Wohnungen wird künftig ein immer wichtigeres Instrument für die Identifikation mit den Wohnungen (Vermeidung von Vandalismus-schäden) und zur Sicherung der sozialen Stabilität durch Senkung der Fluktuation. Gleichzeitig kann durch geeignete Einbeziehung baulicher Selbsthilfe insbes. bei Gruppenbauvorhaben das Mietniveau dauerhaft gesenkt werden, was ebenfalls die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter steigert. Die frühzeitige Auswahl von interessierten Haushalten, um diese an der Planung zu beteiligen, sichert gleichzeitig, dass die geschaffenen Wohnqualitäten sich auch tatsächlich am jeweiligen Woh-

nungsteilmarkt hinsichtlich Wohnungszuschnitt, Ausstattung und Wohnungsgemein-ge orientiert.

c) Haushaltsangehörige (§ 18 E - WoFG); vgl. auch Gesetzentwurf des Bundesrates BT-Drs. 14/0627.

Wir begrüßen die Anpassung der Rechtsvorschriften an die real existierenden Lebensverhältnisse der Menschen in diesem Land durch die Aufnahme der Lebensgemeinschaften.

12. Kooperationsverträge als Grundlage für ein Zusammenwirken von Wohnungswirtschaft und insbesondere Kommunen nach den §§ 14, 15 E - WoFG.

Die unterschiedliche Situation kommunaler Wohnungsteilmärkte sollte bei den Förderprogrammen - auch nach geltendem Recht - berücksichtigt werden, dies nunmehr gesetzlich zu fixieren ist begrüßenswert. Die in § 14 Abs. 1 WoFG jedoch vorgesehene Kann-Bestimmung ist zwar eine Entlastung für kleine Kommunen, sollte aber für Großstädte im Rahmen des WoFG zur Vorschrift werden.

Kooperationsverträge zur Regelung der Belegungsverfahren und der zur Verfügung gestellten Wohnungen sind insbesondere dann sinnvoll, wenn wie z.B. in Frankfurt/Main sich weitgehend alle Wohnungsunternehmen (auch die Genossenschaften) mit ihren gesamten Beständen, also auch den nicht mehr gebundenen, an solchen Verträgen beteiligen. Gerade deshalb macht der Vorschlag von § 15 Abs. 1 Ziff. 3 besonders Sinn, wenn für die Bereitstellung ungebundenen Wohnraums im Ausgleich das Belegrecht oder die Mietobergrenze bei gebundenen Wohnungen aufgehoben oder verändert werden kann. Zwischen kommunalen Wohnungsunternehmen und dem Gesellschafter kann ein solcher Vertrag das eigentlich aus der Gesellschafterstellung folgende allgemeine Belegrecht der Kommune konkretisieren und dem Wohnungsunternehmen damit klar definierte Spielräume schaffen.

13. Sozialmietwohnungsbestand, und zwar

a) Anwendung der neuen Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes (z. B. Einkommensgrenzen, mittelbare Belegung) auf den vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungsbestand (Art. 6 des Gesetzentwurfs - Änderung des WoBindG);

Wir begrüßen, dass nicht die laut vorgetragenen Wünsche, alle Bindungen aus den früheren Förderungen aufzuheben, Eingang in das Gesetz gefunden haben. So kompliziert auch das Kostenmietrecht erscheint, es sichert für Mieter und öffentliche Hand die Fördervorteile aus den mit hohem Förderaufwand errichteten Wohnungen insb. des bisherigen Ersten Förderwegs. Es wäre für uns nicht nachvollziehbar, warum allen Vermietern hier Mieterhöhungsspielräume ohne Gegenleistung eröffnet werden sollte. Den häufig vorgetragenen Klagen über Mietverzerrungen durch unterschiedliche Förderjahrgänge könnte durch eine Ermächtigung an die Länder bzw. die mit der Durchführung der Wohnungsbauförderung beauftragten Institutionen im WoFG § 48 begegnet werden, in der eine nachträgliche Zusammenlegung von Ver-

waltungseinheiten auch unterschiedlicher Baujahrgänge mit einer neuen (durchschnittlichen) Mietberechnung ermöglicht wird.

b) Ersatz der bisherigen Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen durch die Erhaltungskostenpauschale (Art. 8 des Gesetzentwurfs - Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung), insbesondere

- die Vereinfachung durch die Zusammenfassung der bisherigen Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale zu einer Erhaltungskostenpauschale,
- die Höhe dieser Pauschale,
- die Indexierung dieser Pauschale;

Die von der Bundesregierung im Rahmen dieses Gesetzentwurfes vorgesehene fortlaufende Erhöhung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten durch einen Index ist sehr zu begrüßen, da die vergangenen Jahre gezeigt haben, dass die Wohnungspolitik trotz nachgewiesenermaßen gestiegener Kosten eine Erhöhung der Pauschalen wegen „politischer Mietsteigerungen“ oft vertagt hat. Die Zusammenfassung der Verwaltungs- und der Instandhaltungskosten zu einer Pauschale ist scheinbar eine Verwaltungsvereinfachung (die von den Computern der Wohnungsunternehmen aber bisher klaglos geleistet wurde), gleichzeitig geht aber ein wichtiges Stück Transparenz gegenüber den Mieterinnen und Mietern verloren. Auch der Verzicht auf eine Baualtersstufung der Instandhaltungspauschale suggeriert unrealistische Vorstellungen insbesondere bei Mietern in älteren Gebäuden. Der Wegfall der höheren Stufen für alte Baujahrgänge benachteiligt Wohnungsunternehmen mit einem großen Altbaubestand und kann ggf. zu in diesem Zusammenhang völlig unbegründeten Mietsenkungen führen, denen in der Regel ein ständig steigender Instandhaltungsaufwand gegenüber steht.

c) Beibehaltung des Kostenmietprinzips;

Im Hinblick auf den hohen Förderaufwand der öffentlichen Hand bei den früheren Förderprogrammen und wegen der Rechtssicherheit der Mieterinnen und Mieter begrüßen wir die Beibehaltung des Kostenmietprinzips für die bisher geförderten Wohnungen.

d) Umstellungsmöglichkeiten der Vorschriften über die sog. Fehlförderungsabgabe (Art. 7 des Gesetzentwurfs).

./.

14. Sonstige Vorschriften des Überleitungsrechts, insbesondere

a) §§ 46 bis 51 E - WoFG,

b) die übrigen Vorschriften zur Anpassung der Bundesgesetze (Art. 2ff des Gesetzentwurfs).

./.

Stellungnahme im Auftrag des Vorstandes des Wohnbund e.V. erarbeitet durch:

Jan Kuhnert, Geschäftsführer der (städtischen) Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH

Hannover den 7.5.2001