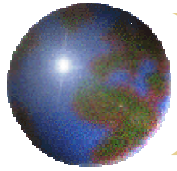


Reform des Wohnungsbau- rechts



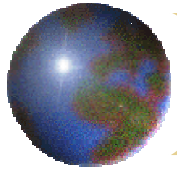
Prof. Kofner

Präsentation zur Vorbereitung auf die Anhörung des
Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
zur Reform der Wohnungsbauförderung (Drucksachen 14/5538; 16/0627)
am 16.5.2001 in Berlin



1. Zielrichtung und Zweck der Förderung

- ✚ begrenzter Finanzbedarf
 - ▣ enge Zielgruppenabgrenzung
 - ▣ Bestandsmaßnahmen statt Neubau
 - ▣ Empfehlung: Einkommensorientierte Förderung als Regelförderung (auch bei Wohneigentum)
- ✚ Gesetzgebungskompetenzen: Rahmengesetz mit umfangreichen Kompetenzen für die Länder (Rechtseinheitlichkeit)



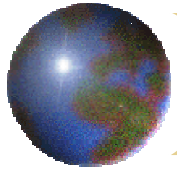
2. Neubestimmung der Zielgruppe

✚ Mietwohnraumförderung:

- ▣ diskriminierte Gruppen mit eingeschränktem Marktzugang
- ▣ außerdem alle Haushalte mit einer inelastischen Nachfrage bzw. einer hohen Mietbelastung
- ▣ „tragbare Wohnkosten“ in der Form höchstens zulässiger Mietbelastungsquoten vorgeben

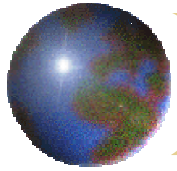
✚ Wohneigentumsförderung:

- ▣ ausschließlich Familien und Haushalte mit Kindern
- ▣ Vorgabe von „tragbaren Belastungsquoten“



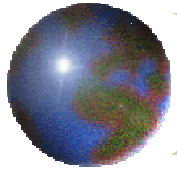
3. Einkommensgrenzen

- ✚ „Basis Einkommensgrenzen“ in der Form von starren Absolutbeträgen sind in der Tat überflüssig
- ✚ stattdessen Vorgabe von Einkommensgrenzen in der Form von gestaffelten „höchstens zumutbaren Mietbelastungsquoten“
- ✚ alternativ Regelung allein durch Landesgesetz



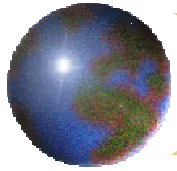
4. Fördergegenstände, Fördermittel, Fördermaßnahmen

- ✚ Instandsetzung vorhandener Wohnungen zeitlich unbefristet und bundesweit als Fördergegenstand aufnehmen



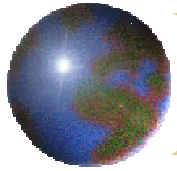
5. Verhältnis Neubau / Bestand

- ❖ situationsabhängig, keine starren Vorgaben
- ❖ Aufteilung abhängig von
 - ❑ Versorgungslage / Marktlage: bei Wohnungsmangel zusätzlichen Wohnraum schaffen
 - ❑ zukünftigem Wohnungsbedarf der Zielgruppen: bei zunehmendem Bedarf zusätzlichen Wohnraum schaffen (Ausnahme: zukünftiger Bedarf aller Haushalte rückläufig)
 - ❑ zukünftigem Wohnungsbedarf aller Haushalte: bei zunehmendem Bedarf zusätzlichen Wohnraum schaffen
 - ❑ baulichem Zustand der Wohnungsbestände: evtl. Wiedergewinnung statt Neubau



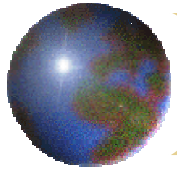
6. Verhältnis Mietwohnungsbau, Wohneigentum, genossenschaftlicher Wohnungsbau

- ✚ auch zukünftig „wichtige Rolle“ der Wohneigentumsförderung aus familien- und vermögenspolitischen Gründen
- ✚ qualitative Anforderungen: Bevorzugung von Bestandserwerben und städtischen Wohnformen, sparsamer Umgang mit Flächen
- ✚ wichtige Rolle der Förderung der Beteiligung an eigentumsorientierten Genossenschaften: effizienter Mitteleinsatz, Mitwirkungsrechte, bessere Rechtsstellung der genossenschaftlichen Mieters



7. Bundesfinanzhilfen, Rückflußmittel

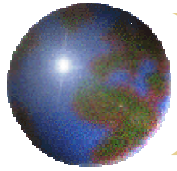
- ⊕ Höhe der Finanzhilfen abhängig vom
 - ▣ zukünftigen Wohnungsbedarf
 - ▣ Verhältnis Neubau / Bestand
- ⊕ in jedem Haushaltsjahr neu zu bestimmen
- ⊕ Gleiches gilt für die Verwendung der Rückflußmittel: bei entspannter Marktlage und rückläufigem Wohnungsbedarf in den Zielgruppen müssen die Mittel nicht wieder in den Wohnungsbau fließen



8. Anforderungen an die Förderung und flexibler Einsatz auf Landesebene

Fördergrundsätze nach § 6:

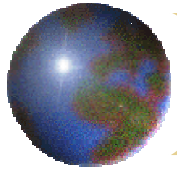
- Nachhaltigkeit: dauerhafte Bindungen bei dauerhaftem Bedarf der Zielgruppe
- „unterschiedliche Investitionsbedingungen“: Einfluß auf die höchstzulässige Miete?
- „sozial gemischt“ statt „sozial stabil“
- kostensparendes Bauen: Kostenmiete mit pauschalierten Baukostenansätzen



8. Anforderungen an die Förderung und flexibler Einsatz auf Landesebene

Fördergrundsätze Mietwohnraum nach § 7:

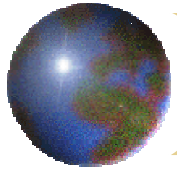
- unbestimmte Vorgaben für die höchstzulässige Miete: empfohlen wird die Vorgabe von höchstens zulässigen Mietbelastungsquoten (normiert)
- Vermeidung von Fehlförderungen: einkommensorientierte Förderung als Regelförderung



8. Anforderungen an die Förderung und flexibler Einsatz auf Landesebene

Fördergrundsätze Wohneigentum nach § 8:

- Begriff der „angemessenen Belastung“ zu unbestimmt: empfohlen wird die Vorgabe von höchstens zulässigen Belastungsquoten (normiert)
- Vermeidung von Fehlförderungen: einkommensorientierte Förderung als Regelförderung



9. Durchführung und Sicherung der Förderung

a) Förderzusage:

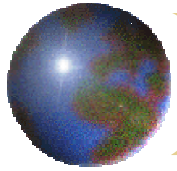
b) Durchführungs- und Sicherungsinstrumente:

■ höchstzulässige Miete (§ 28):

- bei längeren Förderzeiträumen keine diskretionäre Festsetzung der höchstzulässigen Miete
- Förderzeitraum > 15 Jahre: Kostenmiete obligatorisch

■ Dauer der Belegungs- und Mietbindungen (§ 29):

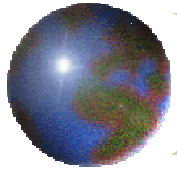
- grundsätzlich abhängig von der voraussichtlichen Dauer des Bedarfs der Zielgruppe



9. Durchführung und Sicherung der Förderung

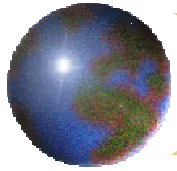
c) Freistellung und Übertragung von Bindungen:

- Freistellung und Übertragung von Belegungsrechten können einen Beitrag zu der erwünschten Durchmischung der sozialen Schichten leisten
- „sozial gemischte“ statt „sozial stabile“ Bewohnerstrukturen
- Ausreichender wirtschaftlicher Anreiz zur Übertragung von Belegungsrechten?
- Problem der Prüfung der „Gleichwertigkeit“ von geförderter Wohnung und Ersatzwohnung



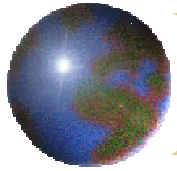
10. Ausgleichszahlung

- ✚ keine Ausgleichszahlung bei einkommensorientierter Förderung
- ✚ grundsätzlich weitgehende Abschöpfung von Mietvorteilen empfehlenswert, bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (Ausnahmen)
- ✚ einheitliche Mietbelastung im Raum als Maßstab für die Bemessung der Ausgleichszahlung, nicht die Differenz von höchstzulässiger Miete und Vergleichsmiete



11. Sonstige allgemeine Regelungen der Förderung

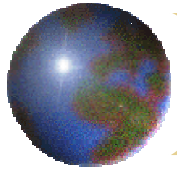
- a) Bauland:
- b) Bevorzugung von Maßnahmen, zusätzliche Förderung: besonders förderungswürdig erscheinen alle Formen von Selbsthilfe (auch organisiert), da sie die Identifikation der Mieter mit ihrer Wohnumgebung fördern (Stabilisierung von Nachbarschaften)



11. Sonstige allgemeine Regelungen der Förderung

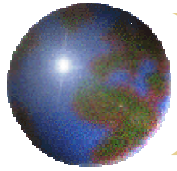
c) Haushaltsangehörige:

- Definition einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft?
- Mißbrauchsgefahr
- Unterbelegung der Wohnung nach Trennung



12. Kooperationsverträge

- ⊕ Kooperationsvertrag als Ersatz für die „vereinbarte Förderung“
- ⊕ „Maßschneidern“ der Förderbedingungen
 - ▣ hoher Verwaltungsaufwand
 - ▣ nicht transparent



13. Sozialmietwohnungsbestand

- a) Regelungen des WoFG sollten so weit wie möglich auch im Bestand angewendet werden
- b) Erhaltungskostenpauschale:
 - Zusammenfassung ist sinnvoll
 - Begriff nicht glücklich gewählt
 - Indexierung ist sinnvoll: Kalkulations-sicherheit, Entlastung des Parlaments
 - Bezug auf Lebenshaltungspreisindex
- c) Beibehaltung des Kostenmietprinzips