



Gesetzentwurf

der Landesregierung

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes
über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG SH)**

Federführend ist der Innenminister

Gesetz
zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes über den Abbau der
Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG SH)

A. Problem

Das AFWoG SH ist zuletzt zu Beginn des 3. Erhebungszyklus (1998 - 2001) im Jahre 1998 geändert worden.

Der jetzige Änderungsentwurf wird u. a. die in der Koalitionsvereinbarung geforderte Einführung einer generellen **Härteklausel** vorsehen.

Die Novelle soll zu einer weiteren **Senkung der Verwaltungskosten** bei der für die Erhebung der Ausgleichszahlungen zuständigen Investitionsbank Schleswig-Holstein beitragen.

B) Lösung

Mit dem anliegenden Gesetzentwurf wird das AFWoG SH an diese Forderungen angepasst.

C) Alternativen

keine

D) Direkte Kosten und Verwaltungsaufwand

Durch Verbesserung von Verfahrensschritten (z.B. Vorselektion der Wohngeldempfänger, Änderung der Leistungsstichtage) und eine allgemeine Härteklausel sollen die Verwaltungskosten der Investitionsbank gesenkt werden.

E) Federführung

Die Federführung liegt beim Innenministerium.

Entwurf
Gesetz zur Änderung des Schleswig - Holsteinischen Gesetzes über den Abbau der
Fehlsubventionierung im Wohnungswesen
Vom

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1:
Änderung des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes über den Abbau der Fehl-
subventionierung im Wohnungswesen

Das Schleswig-Holsteinische Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. November 1995 (GVObI. Schl.-H. S. 385), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 1998 (GVObI. Schl.-H. S. 192), wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Satz 1 werden die Worte „Gesetz vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1184, 1192)“ durch die Worte „Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I. S. 2534)“ ersetzt.“
2. § 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 Nr. 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Buchstabe b wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt.
 - bb) In Buchstabe c wird das Semikolon nach dem Wort „nutzen“ durch das Wort „oder“ ersetzt.
 - cc) Folgender Buchstabe d wird angefügt:
„d) für eine Wohnung unter der Bedingung der Einräumung des Benennungsrechtes für eine Ersatzwohnung;“

b) In Absatz 2 werden die Worte „oder für Wohnungen bestimmter Art“ gestrichen.

c) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Die zuständige Stelle nach § 10 kann im Einzelfall von der Erhebung der Ausgleichszahlung absehen, soweit die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber darlegt, dass die Erhebung für sie oder ihn eine besondere Härte in ihren oder seinen persönlichen Lebensumständen bedeuten würde.“

3. In § 3 a Abs. 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Soweit von der Vermieterin oder vom Vermieter Mietverzichte ausgesprochen wurden, sind diese dem vereinbarten Entgelt hinzuzurechnen.“

4. § 5 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Der Leistungszeitraum für Inhaberinnen und Inhaber von Wohnungen beginnt am

1. 1. November 2001 für alle Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1965 gefördert wurden sowie für alle Wohnungen, in denen die Nachwirkungsfrist nach §§ 15 bis 17 Wohnungsbindungsgesetz vor dem 31. Dezember 1992 begonnen hat,

2. 1. März 2002 für die vom 1. Januar 1966 bis zum 31. Dezember 1973 geförderten Wohnungen,

3. 1. Juli 2002 für die nach dem 31. Dezember 1973 geförderten Wohnungen.“

5. In § 7 a Abs. 2 werden die Worte „und würde für die Wohnung ohne die Modernisierung eine niedrigere Vergleichsmiete gelten, so ist diese auf Antrag zugrunde zu legen“ durch die Worte „und würde für die Wohnung ohne die Modernisierung nur eine unterdurchschnittliche Ausstattung gelten, ist die ermittelte Ausgleichszahlung um einen Abschlag von 10 % zu mindern.“ ersetzt.

6. § 12 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 4 wird nach der Angabe „§§ 87 a“ die Angabe „88 d“ eingefügt.

b) Abs. 4 erhält folgende Fassung:

„Mit den Empfängerinnen und Empfängern nach den Absätzen 2 und 3 wird auf Antrag jährlich abgerechnet. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres gestellt sein.“

7. In § 13 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Die zuständigen Stellen nach § 10 leiten den Wohngeldstellen die Daten der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber von öffentlich geförderten Wohnungen zu. Die Wohngeldstellen teilen den zuständigen Stellen mit, welche dieser Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber Wohngeld erhalten.“

8. § 14 wird wie folgt geändert:

a) die Angabe „1. Juli 1998“ wird durch die Angabe „1. Juli 2001“ ersetzt.

b) Die Worte „geändert durch Gesetz vom 11. März 1997 (GVOBl. Schl.-H. S. 111)“ werden durch die Worte „zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 1998 (GVOBl. Schl.-H. S. 192)“ ersetzt.

Artikel 2: Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2001 in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kiel,

2001

Klaus Buß

Innenminister des Landes

Schleswig-Holstein

Heide Simonis

Ministerpräsidentin des Landes

Schleswig-Holstein

Einzelne Regelungen (Begründung)

(Artikel 1)

Zu 1.:

Es handelt sich um eine Anpassung des Gesetzes, die auf die letzte Fassung des Bundesgesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen Bezug nimmt.

Zu 2.:

Die Erweiterung des § 3 Absatz 1 Nr. 4 um den Buchstaben d) soll die Freistellung aufgrund der Stellung einer Ersatzwohnung erleichtern. Hierdurch kann der Entwicklung einseitiger Belegungsstrukturen und Wohnungsleerstände entgegengewirkt werden.

Der neu angefügte Absatz 3 dient dem Schutz von Mieterinnen und Mietern in vom Gesetz nicht abgrenzbaren, ganz besonderen Ausnahmefällen, in denen die Erhebung der Ausgleichszahlung nicht zu vertreten ist. Wegen der Bezugnahme auf nicht vorher bestimmte Einzelfälle scheidet eine Anerkennung von Personen aus dem alleinigen Grund der Zugehörigkeit zu einer abgrenzbaren Personengruppe aus. Die Verpflichtung zur Zahlung der Ausgleichsabgabe betrifft die Personen, die aufgrund ihres ge-

stiegenen Einkommens nicht mehr zum Bezug ihrer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt wären, und Personen, die aufgrund ihrer terminlichen Versäumnisse (sogenannte Vermuter) leistungspflichtig geworden sind. Die Zahlungsverpflichtung für den zuerst genannten Personenkreis kann an sich keine Härte bedeuten. Im Einzelfall müssen daher ganz besondere, d.h. nicht vorhersehbare und daher im Gesetz nicht regelbare Lebensumstände vorliegen, um diese Härte zu begründen.

Zu 3.:

Um Wohnungsleerstände zu vermeiden senken in der letzten Zeit die Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen vielfach die Miete unter die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung festgelegte Kostenmiete. Bei einem sogenannten Fehlbeleger erhöht sich in diesem Fall die Ausgleichszahlung, die sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Miete und der gemäß § 7 zu ermittelnden Vergleichsmiete entsprechend § 3 a Abs. 1 ergibt. Dadurch kommt es zu einer Überabschöpfung, die dem Ziel einer nachhaltigen Vermietung und einer ausgeglichenen Sozialstruktur zuwiderläuft. Mit der neuen Regelung wird dies vermieden.

Zu 4.:

Der Vorschlag dient der Einsparung von Kosten bei der Erhebung der „Fehlbelegungsabgabe“. Durch die o.a. vorgeschlagene Neuaufteilung der Stichtage mit gleichmäßigen Volumina von rund 25 000 Wohnungen je Stichtag wird insbesondere einer gleichmäßigen Kapazitätsauslastung bei der Investitionsbank Rechnung getragen. Die in der Vergangenheit durch die besonders erhebungsstarken Stichtage bei der Investitionsbank entstandenen Arbeitsrückstände führten auch zu teilweise nicht unerheblichen Nachzahlungen aufgrund der Rückwirkung der Leistungsbescheide bei den betroffenen Leistungspflichtigen. Die Neuordnung der Stichtage, das rechtzeitige Inkrafttreten des Gesetzes vorausgesetzt, soll dieses Problem künftig weitgehend ausschließen und kostenaufwendige Widerspruchsverfahren und Petitionen auf ein Mindestmaß zurückführen. Befürchtungen, durch diese Veränderung der Stichtage könnten Einnahmeverluste entstehen, kann mit nachstehenden Argumenten entgegengewirkt werden:

- Gleichmäßige Auslastung erleichtert die Personalplanung in der Investitionsbank und führt zu Kostensenkungen. Nach Einschätzung der Investitionsbank würde die-

se Veränderung zu einer Personaleinsparung von 1 bis 2 Mitarbeiter/Innen führen können.

- Im Wesentlichen führen diese Veränderungen zu vertretbaren Verschiebungen der Zahlungseingänge. Lediglich durch den vollständigen Verzicht auf den Prüfungstichtag „01. Juli“ müssten vertretbare Einnahmeausfälle - bedingt durch das Auslaufen von Bindungen - hingenommen werden. Nach ersten Einschätzungen der Investitionsbank werden diese voraussichtlich 100.000 DM nicht übersteigen.

Zu 5.:

Der Vorschlag dient der Verwaltungsvereinfachung.

Das geltende Gesetz bestimmt, dass im Falle der Mietermodernisierung bei der Festsetzung der Ausgleichszahlung die Vergleichsmiete herangezogen wird, die ohne die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme gelten würde. Diese aufwendige Berechnung soll durch einen pauschalen Abschlag ersetzt und vereinfacht werden. Diese Regelung würde der in § 7 Abs. 2 enthaltenen Abschlagsregelung für Ausstattungs- und Lagenachteile entsprechen.

Zu 6.:

Durch die Ergänzung der Vorschrift wird die Verwendung der Ausgleichszahlungen im Rahmen der Vereinbarten Förderung im Sinne von § 88 d Zweites Wohnungsbau-gesetz für zulässig erklärt. Diese Änderung des Gesetzes ist erforderlich, weil die Landesregierung den sozialen Wohnungsbau hauptsächlich im Rahmen dieses Verfahrens fördert.

Der Änderungsvorschlag zu Absatz 4 dient der Verwaltungsvereinfachung und Senkung der Kosten, da nur noch bei fristgerechten Anträgen das aufwändige Abrechnungsverfahren erfolgt.

Zu 7.:

Der Vorschlag dient der Einsparung von Kosten bei der Erhebung der „Fehlbelegungsabgabe“. Nach § 3 a Abs. 1 Nr. 4 sind Wohngeldempfänger von der Leistungspflicht befreit. Wenn dieser Personenkreis künftig nicht mehr zum Nachweis seiner Einkommensverhältnisse nach § 6 Abs. 1 von den zuständigen Stellen aufgefordert

werden muss, entfallen die damit verbundenen Verwaltungskosten. § 37 b Wohngeldgesetz lässt die Übermittlung von Wohngelddaten durch die Wohngeldstellen für die Erhebung der Ausgleichszahlungen ausdrücklich zu.

Zu 8.:

§ 14 soll eine Übergangsregelung enthalten für die Fälle, die vor dem 01. Juli 2001, dem vorgesehenen Zeitpunkt für das Inkrafttreten der Novelle, entschieden worden sind.

(Artikel 2)

Die Novelle soll am 01. Juli 2001 in Kraft treten, damit sie im vierten Erhebungszeitraum bereits Anwendung finden kann.