

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Wohngeld- und Mietenbericht 1977

Inhalt

	Ziffer	Seite
Teil A		
Aufgabe und Grundlagen des Wohngeld- und Mietenberichts		
1 Aufgabe und Inhalt des Wohngeld- und Mietenberichts ..	1 bis 3	4
2 Vorberichte und Grundlagen des Berichts	4, 5	4
Teil B		
Wohngeldbericht		
1 Überblick über die Bedeutung des Wohngeldes anhand von Eckdaten		5
1.1 Das Wohngeld im Rahmen der gesamten Förderung des Wohnens	6, 7	5
1.2 Die Wohngeldleistungen im Überblick	8, 9	7
1.3 Charakteristik der geförderten Haushalte und Wohnungen	10 bis 19	8
1.4 Der Lastenzuschuß	20 bis 23	12
1.5 Die Förderung besonderer Personengruppen	24 bis 26	13
2 Wohnungspolitische Probleme des Wohngeldes, Ausmaß ihrer Berücksichtigung im Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohngeldgesetzes (Novelle) ..	27	13
2.1 Anpassung des Wohngeldes an die Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten	28 bis 30	13
2.2 Abstimmung der Wohngeldleistungen mit der Objektförderung im sozialen Wohnungsbau	31	14
2.3 Bereinigung struktureller Verzerrungen	32	14
2.4 Abstimmung der Wohngeldleistungen mit anderen Sozialleistungen	33 bis 37	15
2.5 Sonstige erwünschte Rechtsänderungen und -klarstellungen	38	15

	Ziffer	Seite
3 Anwendung des Sozialgesetzbuchs (Allgemeiner Teil) im Wohngeldverfahren und Einordnen des Wohngeldrechts in das SGB		15
3.1 Anwendung des SGB (Allgemeiner Teil) im Wohngeldverfahren	39, 40	15
3.2 Auswirkungen der Anwendung im einzelnen	41 bis 44	16
3.3 Einordnen des Wohngeldrechts in das Sozialgesetzbuch ...	45, 46	16
4 Geschäftslage und Verwaltungsaufwand bei der Durchführung des 2. WoGG		17
4.1 Durchführung des 2. WoGG	47	17
4.2 Geschäftslage bei den Wohngeldstellen	48 bis 53	17

Teil C

Mietenbericht

1 Vorbemerkung	54	18
2 Entwicklung der Wohnungsmieten von 1975 bis 1977		18
2.1 Wohnungsmieten und Lebenshaltungskosten	55, 56	18
2.2 Mietenentwicklung bei frei finanzierten Neubauwohnungen	57, 58	19
2.3 Mietenentwicklung im Altwohnungsbestand	59	20
2.4 Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand	60 bis 62	20
3 Maßnahmen zur Nachsubventionierung und Probleme der Mietenverzerrung im Sozialwohnungsbestand		21
3.1 Maßnahmen der Länder zur Nachsubventionierung	63	21
3.2 Probleme der Mietenverzerrung im Sozialwohnungsbestand	64, 65	21
4 Mietobergrenzen und künftiger Mietenanstieg im sozialen Wohnungsbau		22
4.1 Mietobergrenzen und Förderungssystem	66 bis 69	22
4.2 Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand bis 1980	70, 71	23

Verzeichnis der Tabellen zum Wohngeldbericht

Tabelle 1: Wichtige Hilfen von Bund und Ländern für das Wohnen	6
Tabelle 2: Die Wohngeldleistungen von Bund und Ländern	7
Tabelle 3: Soziale Stellung der Wohngeldempfänger	8
Tabelle 4: Größe der Empfängerhaushalte	9
Tabelle 5: Alter und Ausstattung der Mietwohnungen von Wohngeldempfängern	10
Tabelle 6: Wohnflächen der Wohngeldempfänger	11
Tabelle 7: Verteilung des Wohngeldes nach Gemeindegrößen	11
Tabelle 8: Verteilung des Wohngeldes auf die Länder 1976	12

	Seite
Tabelle 9: Empfänger von Sozialhilfe/Kriegsopferfürsorge unter den Wohngeldempfängern	13
Tabelle 10: Bearbeitungsfälle der Bewilligungsstellen für Wohngeld	17
 zum Mietenbericht	
Tabelle 11: Entwicklung des Mietenindex	19
 Anlagen	
zum Wohngeldbericht	
Anlage 1 Einkommensschichtung der Wohngeldempfänger	24
Anlage 2 Baualter und öffentliche Förderung der Wohnungen von Wohngeldempfängern (nur Hauptmieter)	25
Anlage 3 Mieten der Wohngeldempfänger	25
Anlage 4 Aufgliederung der Empfänger von Miet- und Lastenzuschuß nach Haushaltsgröße und durchschnittlicher Wohnfläche	26
Anlage 5 Mieten und Belastungen sowie Lastenzuschüsse und Mietzu- schüsse nach Haushaltsgrößen 1976	28
Anlage 6 Förderung besonderer Personengruppen	29
Anlage 7 Rechtsprechungsübersicht zum Zweiten Wohngeldgesetz	30
Anlage 8 Personaleinsatz bei der Durchführung des Zweiten Wohngeld- gesetzes	36
Anlage 9 Verwaltungsaufwand bei der Durchführung des Zweiten Wohngeldgesetzes 1974 und 1975	36
 zum Mietenbericht	
Anlage 10 Entwicklung von Preisen, Mieten und Mietausgaben	37
Anlage 11 Durchschnittliche Quadratmeter-Mieten	37
Anlage 12 Mietobergrenzen und subventionstechnisch bedingter Miet- anstieg	38
Anlage 13 Absehbare Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungs- bestand bis 1980	40

Teil A

Aufgabe und Grundlagen des Wohngeld- und Mietenberichts**1 Aufgabe und Inhalt des Wohngeld- und Mietenberichts**

1. Nach § 8 Abs. 4 des Zweiten Wohngeldgesetzes (2. WoGG) berichtet die Bundesregierung dem Deutschen Bundestag alle zwei Jahre über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum, um eine Entscheidung darüber zu ermöglichen, bis zu welchen monatlichen Höchstbeträgen die Miete oder Belastung bei der Gewährung des Wohngeldes berücksichtigt werden kann. Dieser Mietenbericht wird seit 1975 mit dem auf Grund der Beschlüsse des Deutschen Bundestages gleichfalls im zweijährigen Abstand zu erstattenden Wohngeldbericht verbunden, der vor allem Auskunft über die Erfahrungen mit der Durchführung des 2. WoGG geben soll einschließlich einer statistischen Auswertung unter verschiedenen Aspekten.

2. Die Bundesregierung hat in der Regierungserklärung am 16. Dezember 1976 die Anpassung des Wohngeldes zum 1. Januar 1978 angekündigt und dem Deutschen Bundestag hierauf am 14. April 1977 den Entwurf des Vierten Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohngeldgesetzes (Drucksache 8/287) zugeleitet. Sie ist mit dieser Initiative zugleich der Aufforderung des Deutschen Bundestages bei der Beratung des Wohngeld- und Mietenberichts 1975 (nachstehend als „Vorbericht“ bezeichnet) am 23. Juni 1976 gefolgt, eine Novelle zum 2. WoGG vorzubereiten und hierbei bestimmte Verbesserungen vorzusehen (Drucksache 7/5012). Entsprechende Anregungen sind auch von den Ländern gegeben worden. In der Novelle ist den Zielvorgaben des Deutschen Bundestages und den Anregungen der Länder weitgehend Rechnung getragen worden. Vorgesehen ist danach insbesondere

- die Anpassung der Wohngeldzahlungen an die Mieten- und Einkommensentwicklung,
- die Bereinigung gewisser struktureller Verzerrungen und
- eine Annäherung der Einkommensgrenzen für das Wohngeld an die des sozialen Wohnungsbaues.

Auf die sich im Zusammenhang mit diesen Änderungen ergebenden Fragen ist in der Gesetzesbegründung näher eingegangen; auf diese wird daher verwiesen. Die Bundesregierung hat ferner die volkswirtschaftlichen und sozialpolitischen Aspekte des Wohngeldes im Vorbericht umfassend dargestellt.

In dem nunmehr zu erstattenden Bericht werden daher nur die Grundzüge der Novelle und im übrigen Probleme behandelt, für die noch keine Lösung vorgesehen werden konnte. Ferner wird die seit dem

Vorbericht eingetretene Entwicklung anhand statistischer Übersichten aufgezeigt.

3. Im einzelnen werden folgende Problembereiche erörtert:

Im Wohngeldbericht (Teil B)

- Anhand von Eckdaten der Wohngeldstatistik die Entwicklung von Einkommen und Lebenshaltungskosten, insbesondere der Wohnungsmieten, sowie die daran zu messende Bedeutung des Wohngeldes (Kapitel B. 1).
- Lösung der im Wohngeld- und Mietenbericht 1975 aufgezeigten wohnungspolitischen Probleme durch die Novelle (Kapitel B. 2).
- Anwendung des Allgemeinen Teils des Sozialgesetzbuchs (SGB) im Wohngeldverfahren und Einordnung des Wohngeldrechts in das SGB (Kapitel B. 3).
- Geschäftslage und Verwaltungsaufwand bei der Durchführung des 2. WoGG (Kapitel B. 4).

Im Mietenbericht (Teil C)

- Vorbemerkung (Kapitel C. 1).
- Analyse der Mietenentwicklung 1975 bis 1977 im Wohnungsbestand, getrennt nach Altbauwohnungen, frei finanzierten Wohnungen und Sozialwohnungen (Kapitel C. 2).
- Darstellung von Maßnahmen zur Nachsubventionierung und von Problemen der Mietenverzerrung im Sozialwohnungsbestand (Kapitel C. 3).
- Gegenüberstellung der Mietobergrenzen und der veränderten Förderungssysteme im sozialen Wohnungsbau sowie eine Untersuchung der zu erwartenden Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand (Kapitel C. 4).

2 Vorberichte und Grundlagen des Berichts

4. Die Bundesregierung hat den Deutschen Bundestag seit 1966 in sieben Berichten laufend über die Entwicklung von Wohngeld und Mieten unterrichtet.

¹⁾ Jahr	Drucksache	Ausschußdrucksache	Tag der Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages
1966	V/796	V/1687	11. Mai 1967
1967	V/2399	V/4152	13. Mai 1969
1970	VI/378	VI/1325	4. November 1970
1971	VI/3237		(im Plenum nicht behandelt)
1972	7/651	7/1833	2. April 1974
1974	7/1563	7/1833	2. April 1974
1975	7/4460	7/5012	23. Juni 1976

tet.¹⁾ Der vorliegende Bericht nimmt Bezug auf den Vorbericht.

Er fußt weitgehend auf einer Auswertung der Wohngeldstatistik 1976²⁾ und anderer amtlicher Statistiken sowie auf den Berichten der für die Durchführung des 2. WoGG zuständigen obersten Landesbehörden.

5. Soweit in dem Bericht auf das geltende Wohngeldrecht Bezug genommen wird, handelt es sich um folgende Rechtsquellen:

— Zweites Wohngeldgesetz (2. WoGG) und

— Wohngeldverordnung (WoGV).³⁾

²⁾ Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes

Hinzu kommt die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Zweiten Wohngeldgesetz (WoGVwV)⁴⁾, die eingehende Erläuterungen dieser Rechtsvorschriften für die durchführenden Stellen gibt.

³⁾ Zweites Wohngeldgesetz (2. WoGG) in der Fassung vom 14. Dezember 1973 (BGBl. I S. 1862; 1974 I S. 106), geändert durch Gesetze vom 21. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3656), vom 11. Dezember 1975 (BGBl. I S. 3015) und vom 23. März 1976 (BGBl. I S. 737), Wohngeldverordnung (WoGV) in der Fassung vom 21. Februar 1975 (BGBl. I S. 607).

⁴⁾ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Zweiten Wohngeldgesetz (WoGVwV) in der Fassung vom 4. November 1976 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 215 vom 12. November 1976).

Teil B

Wohngeldbericht

1 Überblick über die Bedeutung des Wohngeldes anhand von Eckdaten

1.1 Das Wohngeld im Rahmen der gesamten Förderung des Wohnens

6. Die Bedeutung des Wohngeldes im Rahmen der gesamten Förderung des Wohnens ist seit dem Vorbericht weiter angestiegen. Die Tabelle 1 zeigt im einzelnen die Entwicklung der verschiedenen Hilfen seit 1968. In ihr wird das Ausmaß der Förderung nicht anhand der staatlichen Ausgaben dargestellt; angegeben ist vielmehr der darin enthaltene Subventionsanteil.

Läßt man die in Abschnitt III. der Tabelle 1 nur nachrichtlich angegebenen Leistungen außer Betracht, so zeigt sich, daß sich der Anteil des Wohn-

geldes an der Förderung des Wohnens zwischen 1968 und 1975 von ca. 6,5 % auf ca. 13,5 % erhöht hat. Auch hat sich das Verhältnis zwischen dem Wohngeld und dem öffentlichen Aufwand, welcher der Förderung des sozialen Wohnungsbaues dient, weiterhin zugunsten des Wohngeldes geändert; das Wohngeld hatte 1968 einen Anteil von 12,5 % an den in den Zeilen 1 und 2 der Tabelle 1 aufgeführten Leistungen und 1975 von 32,3 %.

7. Im Rahmen der öffentlichen Förderung von Mietwohnungen kommt den Mietern ein Subventionsaufwand von ca. 4,7 Mrd. DM zugute; die Mietzuschüsse haben daran einen Anteil von 1,517 Mrd. DM, das sind 32,3 %. Eigentumsmaßnahmen werden mit 7,4 Mrd. DM öffentlich gefördert, die Lastenzuschüsse haben daran einen Anteil von 138 Millionen DM, das entspricht knapp 2 %.

Tabelle 1

Wichtige Hilfen von Bund und Ländern für das Wohnen

	1968	1972	1974	1975
	in Millionen DM			
I. Hilfen zur Verbilligung des Wohnens				
1. Wohngeld	512	1 202	1 469	1 655
2. Sozialer Wohnungsbau				
— Zinsverzichte *)	2 763	2 700	2 900	2 442
— Aufwendungsbeihilfen ¹⁾	804	810	910	1 024
3. Lastenausgleich				
— Zinsverzichte *)	280	250	230	210
4. Grundsteuervergünstigung **)	660	780	1 060	1 110
	5 019	5 742	6 549	6 441
II. Hilfen zur Vermögensbildung und Investitionsanreize				
5. Wohnungsbauprämien ²⁾ *)	1 220	3 190	3 320	3 168
6. Steuerliche Begünstigung von Beiträgen an Bausparkassen **)	850	705	550	765
7. Erhöhte Abschreibungen für Wohngebäude **) .	660	960	1 620	1 720
8. Erhöhte Abschreibungen für Modernisierungen *)	25	40	100	100
insgesamt ...	2 755	4 895	5 590	5 753
III. nachrichtlich				
9. Wohnungsfürsorge des Bundes				
— Zinsverzichte *)	431	510	570	596
10. Leistungen privater Arbeitgeber *)	621 ³⁾	745 ³⁾	881 ³⁾	600 ³⁾
11. Gesamtsumme der Baudarlehen für den sozialen Wohnungsbau seit dem 1. Januar 1950	48 900	55 100	56 600 (1973)	59 600 ⁴⁾

¹⁾ Die Angaben beruhen auf der Finanzstatistik, in der die von Wohnungsbauförderungsanstalten der Länder selbst finanzierten Aufwendungsbeihilfen nur z. T. erfaßt werden.

²⁾ Nach dem Jahr der Entstehung des Prämienanspruchs.

³⁾ Auf Grund einer bereits mehrere Jahre zurückliegenden Erhebung über Lohnnebenkosten der Arbeitgeber vom Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung geschätzt.

⁴⁾ vorläufiger Wert

*) Quelle: Sozialbudget bzw. Sozialbericht

**) Quelle: Subventionsberichte der Bundesregierung

1.2 Die Wohngeldleistungen im Überblick

8. Die Wohngeldleistungen haben sich von 1974 auf 1975 um ca. 13 % erhöht; von 1975 auf 1976 haben sie sich um ca. 1,7 % vermindert. Die Steigerung der Wohngeldaufwendungen von 1974 auf 1975 war zu erwarten, weil sich die Verbesserung der Wohngeldleistungen durch das am 1. Januar 1974 in Kraft getretene Dritte Gesetz zur Änderung des 2. WoGG erst im zweiten Jahr nach dem Inkrafttreten über das ganze Jahr bei allen Wohngeldempfängern voll auswirken konnte. Verglichen mit dem Anstieg der Wohngeldleistungen um 29 % von 1973

auf 1974 ist der weitere Anstieg im Jahre 1975 allerdings relativ gering; darin zeigt sich vor allem der gegenläufige Einfluß der Einkommensentwicklung. Dieser war 1976 stärker als der Einfluß der stark steigenden Mietausgaben der Wohngeldempfänger (vgl. Anlagen 3 und 10).

9. Die Zahl der Wohngeldempfänger ist von 1974 bis 1976 um 3 % gesunken. Am Ende des Jahres 1976 erhielten ca. 7 % der Haushalte der Bundesrepublik Deutschland Wohngeld, und zwar 10 % der Mieter- und 1 % der Eigentümerhaushalte.

Tabelle 2

Die Wohngeldleistungen von Bund und Ländern

Jahr	Gesamt- ausgaben in Millionen DM	Empfänger in 1 000 am 31. Dezember jeden Jahres		Anteil der Empfänger von		durchschnitt- licher Wohn- geldanspruch in DM monatlich
		ohne	einschließ- lich ¹⁾	Miet- zuschuß	Lasten- zuschuß	
		„rückwirkende(r)“ Bewilligungen		in %		
1965	146	395		90,2	9,8	44
1967	429	691		88,8	11,2	48
1970	600	908		92,6	7,4	48
1972	1 202	1 278		93,7	6,3	60
1973	1 139	1 302		94,6	5,4	59
1974	1 469	1 650	1 801	93,4	6,6	70
1975	1 655	1 660	1 849	94,1	5,9	72
1976	1 620	1 585	1 750	94,8	5,2	72

¹⁾ Seit 1974 werden Wohngeldbewilligungen, die wegen der für die Anträge benötigten Bearbeitungszeit erst in dem auf die Antragstellung folgenden Jahr ausgesprochen werden („rückwirkende Bewilligungen“), besonders ausgewiesen und auch in dem Jahr, auf das die Bewilligung zurückwirkt, mitgezählt. Infolgedessen weist die Statistik seither für nachstehend angeführte Anwendungsfälle eine jeweils um ca. 10 % erhöhte Zahl von Wohngeldempfängern aus. Diese höheren Zahlen werden bei allen Angaben berücksichtigt, bei denen die Haushalte oder Wohnungen der Wohngeldempfänger auf den entsprechenden Gesamtbestand der Haushalte oder Wohnungen bezogen werden.

Die Wohngeldstatistik über die Struktur der Wohngeldleistungen basiert nach wie vor lediglich auf den Daten über Wohngeldempfänger, deren Wohngeld nicht rückwirkend bewilligt wurde. Es ist nicht zu erwarten, daß dadurch die Strukturdaten für die Wohngeldempfänger wesentliche Abweichungen erfahren.

1.3 Charakteristik der geförderten Haushalte und Wohnungen

Struktur der Haushalte der Wohngeldempfänger

An der Struktur der Empfängerhaushalte ist folgendes bemerkenswert:

10. Wohngeld kommt in erster Linie Haushalten mit niedrigen Einkommen zugute. Die verfügbaren (Netto-) Einkommen der Wohngeldempfänger lassen sich allerdings der Wohngeldstatistik nicht unmittelbar entnehmen. In ihr werden nur die nach §§ 9 bis 17 des 2. WoGG ermittelten „Familieneinkommen“ nachgewiesen, die der Wohngeldberechnung zugrunde zu legen sind.

Das Familieneinkommen ist der Gesamtbetrag der (Brutto-) Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder abzüglich der nach dem Gesetz nicht zu berücksichtigenden Einnahmen (z. B. Kindergeld) und bestimmter Freibeträge. Vom Jahreseinkommen ist nach geltendem Recht in jedem Fall ein allgemeiner Freibetrag von 30 % abzuziehen, mit dem vor allem Aufwendungen für Steuern und Versicherungen pauschal abgegolten werden.

Bei Erwerbstätigen sind die Familieneinkommen demzufolge nur wenig niedriger als die verfügbaren (Netto-) Arbeitseinkommen. Die tatsächlich verfügbaren Einkommen sind bei nichterwerbstätigen

Wohngeldempfängern hingegen stets um mindestens 40 % höher als die Familieneinkommen, weil hier dem allgemeinen Freibetrag keine vergleichbaren Aufwendungen für Steuern und Versicherungen gegenüberstehen. Erwerbstätige sind daher beim Wohngeld gegenwärtig im Vergleich zu den Nichterwerbstätigen benachteiligt. In Zukunft wird das Auseinanderfallen von Familieneinkommen und tatsächlich verfügbaren Einkommen bei Nichterwerbstätigen wegen der in der Novelle für diesen Personenkreis vorgesehenen Senkung des pauschalen Abzugs von 30 % auf 15 % erheblich verringert.

Weitere Abweichungen des Familieneinkommens vom tatsächlich verfügbaren Einkommen ergeben sich aus den Freibeträgen für besondere Personengruppen (vgl. Ziffern 24 und 25).

Das für die Wohngeldberechnung zugrunde gelegte Familieneinkommen der Wohngeldempfänger ist im Durchschnitt sehr niedrig (vgl. Anlage 1). Zum Beispiel hatten von den Ein-Personen-Haushalten, die etwa zwei Drittel der Haushalte mit Wohngeldbezug ausmachen, im Jahre 1976 mehr als die Hälfte ein Familieneinkommen von weniger als 400 DM monatlich; 37 % hatten ein Familieneinkommen zwischen 400 und 600 DM. In dieser Haushaltsgröße befinden sich allerdings ganz überwiegend Nichterwerbstätige, deren tatsächlich verfügbares Einkommen — wie vorstehend beschrieben — mindestens um 40 % höher anzusetzen ist.

Tabelle 3

Soziale Stellung der Wohngeldempfänger

	Anteil an allen Wohngeldempfängern in %			Anteil der Wohngeldempfänger an sozialer Gruppe in % ¹⁾		
	1970	1974	1976	1970	1974	1976
Rentner und Pensionäre	65,2	66,9	67,4	9,9	18,5	16,7
Empfänger von Sozialhilfe/ Kriegsopferfürsorge — allein — ²⁾	9,3	5,0	6,2	ca. 33,0	17,8	
Sonstige Nichterwerbstätige		8,5	12,2			
Arbeiter	17,0	12,1	9,2	2,5	3,1	2,4
Angestellte	5,1	4,7	3,2	1,3	1,9	1,2
Beamte (einschließlich Soldaten)	2,6	1,8	1,0		2,3	1,2
Selbständige	0,8	1,0	0,8	0,3	0,9	0,7
	100,0	100,0	100,0			
nachrichtlich:						
Wohngeldempfänger insgesamt in 1 000	908 (999)	1 650 (1 801) ¹⁾	1 585 (1 750) ¹⁾	5,0	7,6	7,3

¹⁾ einschließlich „rückwirkender“ Bewilligungen, vgl. Fußnote 1 zu Tabelle 2.

²⁾ Darin sind nur Haushalte enthalten, die neben Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge keine weiteren Einkünfte haben.

• Keine Angaben verfügbar.

Auch die Wohngeldempfänger nahmen überwiegend an der allgemeinen Einkommensentwicklung teil. So erhöhten sich z. B. die durchschnittlichen Familieneinkommen der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte von 1974 bis 1976 um 14 % bzw. 19 % (vgl. Anlage 1). Bei den Vier-Personen-Haushalten verringerte sich jedoch das Familieneinkommen um 6 %, wobei offen ist, wie weit diese Entwicklung auf steigende Anteile von Sozialhilfeempfängern und Arbeitslosen an den Wohngeldempfängern zurückzuführen ist.

11. Soziale Stellung

Die Zahl der erwerbstätigen Wohngeldempfänger ging von 1974 bis 1976 um 30 % zurück. Ihr Anteil an der Gesamtzahl der Wohngeldempfänger verringerte sich von 19,6 % im Jahre 1974 auf 14,2 % im Jahre 1976 (vgl. Tabelle 3).

Bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland erhalten damit 1976 etwa 16,7 % der Rentner sowie 1,8 % der Arbeitnehmer — bei den Arbeitern waren es 2,4 % — Wohngeld. Wohngeld ist also gegenwärtig in erster Linie eine Hilfe für die Nichterwerbstätigen.

12. Größe der Haushalte

Dem hohen Rentneranteil entspricht es, daß in erster Linie Ein- und Zwei-Personen-Haushalte Wohngeld erhalten (vgl. Tabelle 4). Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte hat sich von 58,8 % im Jahre 1974 auf 62,7 % im Jahre 1976 weiter erhöht.

Der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen an der Gesamtzahl der Wohngeldempfänger ist von 9,1 % im Jahre 1974 auf 7,6 % im Jahre 1976 zurückgegangen. Damit erhielten Ende des Jahres 1976 5,5 % aller Haushalte dieser Größe Wohngeld.

Tabelle 4

Größe der Empfängerhaushalte

Haushalts- größe (Personen)	Anteil von Haushalten verschiedener Größe in % an							Anteil der Wohn- geldempfänger an allen Haushalten in der Bundesrepublik Deutschland in % ¹⁾	
	Wohngeldempfängern insgesamt			Empfängern von					
				Mietzuschuß		Lastenzuschuß			
	1970	1974	1976	1974	1976	1974	1976	1974	1976
1	54,2	58,9	62,7	62,1	65,3	11,5	16,6	16,6	15,9
2	16,5	18,9	18,1	19,5	18,4	10,5	12,6	5,1	4,6
3	6,6	6,5	6,1	6,4	6,0	8,5	7,7	2,6	2,5
4	8,4	6,7	5,5	5,7	4,8	20,9	17,4	3,5	2,7
5	6,1	4,4	3,7	3,3	2,9	20,3	18,8	6,4	5,5
6	3,8	2,4	2,0	1,6	1,4	13,1	12,7		
7 und mehr	4,4	2,3	1,9	1,4	1,2	15,2	14,2		
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0		

¹⁾ einschließlich „rückwirkender“ Bewilligungen, vgl. Fußnote 1 zu Tabelle 2

Wohnungen der Wohngeldempfänger

13. Miet- und Eigentümerwohnungen

Für 94,8 % der Wohnungen von Wohngeldempfängern wurde 1976 Mietzuschuß gezahlt, 5,2 % der Wohngeldempfänger erhielten Lastenzuschuß (vgl. Tabelle 2).

14. Alter und Ausstattung

In Tabelle 5, Teil I. sind die Wohnungen der Mietzuschußempfänger prozentual nach Baualter und Ausstattungsklassen aufgeschlüsselt. Tabelle 5, Teil II. zeigt in gleicher Gruppierung das Verhältnis der von Wohngeldempfängern bewohnten Hauptmieterwohnungen zur Gesamtzahl dieser Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland.

Ein gutes Viertel der Wohngeldempfänger (26,5 %) bewohnte im Jahre 1976 eine Altbauwohnung (Tabelle 5, Teil I.). Der Anteil der von Mietzuschußempfängern bewohnten Neubauwohnungen hat sich von 1974 (72,6 %) bis 1976 (73,5 %) um 1 % erhöht.

Der Anteil der von Mietzuschußempfängern bewohnten Altbauwohnungen der schlechtesten Ausstattungskategorie (A) hat sich von 1974 bis 1976 um ca. 20 % verringert. Der Anteil an der besten Kategorie (C) um 15 % erhöht.

Im Verhältnis zum gesamten Mietwohnungsbestand (Tabelle 5, Teil II.) werden von Wohngeldempfängern besonders häufig die seit 1966 bezugsfertig gewordenen Wohnungen bewohnt. Wohngeldempfänger sind in diesen Neubauwohnungen mehr als doppelt so oft vertreten wie in Altbauwohnungen.

Tabelle 5

Alter und Ausstattung der Mietwohnungen von Wohngeldempfängern

(Stand: 1976)

Alter Ausstattung ¹⁾	I. Anteil an allen Mietwohnungen von Mietzuschußempfängern (in %)				II. Anteil der Mietwohnungen von Wohngeldempfängern an allen Mietwohnungen der entsprechenden Baualters- und Ausstattungsguppe (in % ³⁾ ⁴⁾			
	X	A	B	C	X	A	B	C
Altbauwohnungen ²⁾	26,5	8,2	10,7	7,6	7,0	6,4	6,4	9,6
Neubauwohnungen	73,5	2,8	21,2	49,5	12,3	•	•	•
davon bezugsfertig								
20. 6. 1948 bis 1965	40,7	2,6	18,3	19,8	10,8	11,4	9,4	12,4
1966 bis 1971	18,8	0,2	2,3	16,3	16,4	9,0	11,3	17,5
1972 bis 1974	10,6	0,0	0,6	10,0	} 13,3	•	•	•
1975 und 1976	3,4	0,0	0,1	3,3				
	100,0							

¹⁾ Ausstattungskategorien:

X = Insgesamt = alle Ausstattungsarten

A = Ohne Sammelheizung, ohne Bad oder Duschaum

B = Nur mit Sammelheizung oder nur mit Bad oder Duschaum

C = Mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum

²⁾ vor dem 20. Juni 1948 bezugsfertig³⁾ Grundlage sind die Wohnungen der Hauptmieter mit Wohngeldbezug⁴⁾ einschließlich „rückwirkender“ Bewilligungen, vgl. Anmerkung 1 zu Tabelle 2

• Angaben sind noch nicht möglich

15. Wohnfläche

Die durchschnittlichen Flächen von Wohnungen der Wohngeldempfänger (vgl. Tabelle 6) haben sich von 1974 bis 1976 geringfügig erhöht.

Tabelle 6

Wohnflächen der Wohngeldempfänger ¹⁾

Haus- halts- größe Personen	Durchschnittliche Wohnflächen der Empfänger von			
	Mietzuschuß		Lastenzuschuß	
	1974	1976	1974	1976
1	42	43	69	71
2	58	58	83	85
3	70	70	98	99
4	78	78	105	106
5	85	85	109	111
6	91	90	114	116
7 und mehr	97	98	123	125

16. Wohngeldempfänger in öffentlich geförderten Wohnungen

Fast die Hälfte der Wohngeldempfänger (47,0 %) bewohnt öffentlich geförderte Wohnungen (vgl. Anlage 2).

Auf das Baualter bezogen ergibt sich folgendes Bild:

In öffentlich geförderten Wohnungen, die nach dem 21. Juni 1948 bis Ende 1965 bezugsfertig geworden sind, waren die Wohngeldempfänger mehr als doppelt so stark vertreten wie in den nicht öffentlich

geförderten Wohnungen dieser Jahrgänge. Sie bewohnen etwa 28 % der von 1966 bis 1971 und 33 % der von 1972 bis 1974 bezugsfertig gewordenen öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Das Wohngeld ist somit von erheblicher Bedeutung für die gezielte zusätzliche Verbilligung von Sozialwohnungen.

17. Mieten der Wohngeldempfänger

Die durchschnittlichen der Wohngeldberechnung zugrunde liegenden Mieten betrugen Ende 1976 bei Ein-Personen-Haushalten 180,— DM, bei Zwei-Personen-Haushalten 238 DM und bei Vier-Personen-Haushalten 335 DM (vgl. Anlage 3). Die Mieten sind damit gegenüber 1974 um durchschnittlich 15 % gestiegen. Besonders hoch war der Anstieg der Mietausgaben bei den Ein-Personen-Haushalten mit 17 %; bei den Haushalten mit drei und mehr Personen war der relative Anstieg nur gut halb so groß. Da sich die Wohnflächen im Durchschnitt kaum vergrößerten und die Mieten je m² bei gleichgebliebener Ausstattung erheblich weniger stiegen, wird an diesem Anstieg der Mietausgaben der im Durchschnitt erheblich verbesserte Ausstattungsgrad der Wohnungen der Wohngeldempfänger, insbesondere der Ein-Personen-Haushalte, (vgl. auch Ziffer 14 Abs. 3) deutlich.

Verteilung des Wohngeldes nach Gemeindegrößen und Ländern

18. Die Zahl der Wohngeldempfänger in Großstädten hat sich von 1974 bis 1976 um 4,5 % erhöht, in den Gemeinden unter 100 000 Einwohnern ist sie um 11,2 % zurückgegangen (vgl. Tabelle 7). Der Anteil der Wohngeldempfänger an allen Haushalten ist deutlich höher in Großstädten mit 100 000 bis unter 500 000 Einwohnern (9,0 %) und mit 500 000 und mehr Einwohnern (9,5 %) als in kleineren Gemeinden (6,0 %).

Tabelle 7

Verteilung des Wohngeldes nach Gemeindegrößen

Gemeindegrößenklasse (Einwohnerzahl)	Anteil der Wohngeldempfänger in Gemeinden dieser Größenklasse in % aller Wohngeldempfänger						Anteil der Haushalte von Wohngeld- empfängern an Haushalten insgesamt (°/o) ¹⁾	
	insgesamt		Mietzuschuß		Lastenzuschuß			
	1974	1976	1974	1976	1974	1976	1974	1976
unter 100 000	53,7	49,6	47,7	45,0	5,9	4,6	6,5	6,0
100 000 bis unter 500 000	21,8	23,0	21,4	22,7	0,4	0,3	10,3	9,0
mehr als 500 000	24,5	27,4	24,2	27,1	0,3	0,3	9,0	9,5
insgesamt ...	100,0	100,0	93,3	94,8	6,6	5,2	7,7	7,3

¹⁾ einschließlich „rückwirkender“ Bewilligungen (vgl. Fußnote 1 zu Tabelle 2).

Tabelle 8

Verteilung des Wohngeldes auf die Länder 1976

in %

Land	Anteil des Landes an den Wohngeldausgaben	Anteil der Mietzuschüsse/ Lastenzuschüsse an den Aufwendungen für Wohngeld in den Ländern		Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug an den Haushalten des Landes insgesamt
		Mietzuschuß	Lastenzuschuß	
Baden-Württemberg	9,4	94,5	5,5	4,5
Bayern	12,3	91,6	8,4	5,1
Berlin	6,0	99,4	0,6	11,8
Bremen	2,2	97,1	2,9	12,0
Hamburg	4,1	99,0	1,0	10,0
Hessen	7,9	93,8	6,2	6,5
Niedersachsen	12,9	86,5	13,5	7,7
Nordrhein-Westfalen	34,4	94,7	5,3	8,8
Rheinland-Pfalz	4,0	91,6	8,4	5,3
Saarland	1,3	83,1	16,9	5,5
Schleswig-Holstein	5,5	89,5	10,5	10,2
Bundesdurchschnitt		93,2	6,8	7,3

19. Bei der Gliederung nach Ländern sind demgemäß in den Stadtstaaten die Anteile der Wohngeldempfänger an allen Haushalten erheblich höher als in den Flächenstaaten (vgl. Tabelle 8). Unter diesen wird das Wohngeld in den nördlichen Flächenstaaten, bezogen auf die Zahl der Haushalte insgesamt, deutlich häufiger als in den südlichen in Anspruch genommen.

1.4 Der Lastenzuschuß

20. Der Anteil der Lastenzuschüsse an den Wohngeldaufwendungen betrug 1976 6,8 % (vgl. Tabelle 8). In der Aufgliederung nach Ländern zeigen sich beträchtliche Unterschiede.

So ist der Anteil der Lastenzuschüsse im Saarland mit 16,9 % am höchsten, in Berlin mit 0,6 % am niedrigsten.

21. Der Lastenzuschuß spielt eine besonders wichtige Rolle bei großen Haushalten; jedoch überwiegt auch bei diesen der Mietzuschuß (vgl. Anlage 4). So erhielten 65 % der Haushalte mit fünf und mehr Personen, die 1976 Wohngeld bezogen, Mietzuschuß, 35 % Lastenzuschuß.

Von den Lastenzuschußempfängern sind fast zwei Drittel (63,1 %) Haushalte mit vier und mehr Personen. Nur 11,4 % der Mietzuschußempfänger gehören zu dieser Haushaltsgröße.

57 % der Lastenzuschußempfänger sind Erwerbstätigen-Haushalte, davon wiederum ca. 40 % Arbeiter-Haushalte.

Zwei Drittel (65,6 %) der von Lastenzuschußempfängern bewohnten Wohnungen sind nach 1965 bezugsfertig geworden (37 % zwischen 1966 und 1971, 29 % seit 1972). Von den seit 1972 bezugsfertig gewordenen Wohnungen werden etwa 1 % mit Lastenzuschuß gefördert.

22. Nur die Hälfte der von Lastenzuschußempfängern bewohnten Wohnungen ist öffentlich gefördert.

23. Die Wohnungen der Lastenzuschußempfänger sind um 30 bis 67 % größer als die Wohnungen der Mietzuschußempfänger. Die Belastung pro qm Wohnfläche entspricht durchschnittlich in etwa der entsprechenden Miete.

Obwohl wegen der größeren Wohnungen der Lastenzuschußempfänger die Belastung bei gleicher Haushaltsgröße im Durchschnitt um 20 % höher ist als die Miete, übertreffen die Lastenzuschüsse die Mietzuschüsse bei gleicher Haushaltsgröße nur um 4,3 % (vgl. Anlage 5). Der Grund hierfür dürfte darin zu sehen sein, daß die Familieneinkommen der Lastenzuschußempfänger im Durchschnitt höher sind als die der Mietzuschußempfänger.

1.5 Die Förderung besonderer Personengruppen

Die Statistik über die Nichtanrechnung bestimmter Einnahmen sowie die Absetzung von Freibeträgen bei der Ermittlung des Familieneinkommens und über die Sozialhilfeempfänger unter den Wohngeldempfängern erlaubt nähere Aufschlüsse über Personengruppen, denen der Gesetzgeber Sondervergünstigungen eingeräumt hat.

Nichtanrechnung von Einnahmen

24. Die Nichtanrechnung bestimmter Einnahmen, insbesondere der Grundrenten nach dem Bundesversorgungsgesetz, begünstigt die Betroffenen in erheblichem Maße (vgl. Anlage 6). In einem knappen Fünftel (18,8 %) der Fälle wurden 1976 Einnahmen von durchschnittlich 299 DM im Monat nicht berücksichtigt. Bei 11 % aller Wohngeldempfänger wurden nach § 14 Abs. 1 Nr. 6 des 2. WoGG die Grundrenten der Witwen und Waisen nach dem Bundesversorgungsgesetz in Höhe von durchschnittlich 323 DM nicht angerechnet. Die Unterhaltshilfe nach dem Lastenausgleichsgesetz wurde nach § 14 Abs. 1 Nr. 29 des 2. WoGG in knapp 6 % der Fälle zur Hälfte nicht berücksichtigt. Die entsprechende Verminderung der Familieneinkommen führt jeweils zu einer erheblichen Erhöhung des Wohngeldes.

Absetzung von Freibeträgen

25. Von den Freibeträgen, die bei der Ermittlung des Familieneinkommens abgesetzt werden, wird der Freibetrag nach § 16 Abs. 3 des 2. WoGG von monatlich 100 DM für Schwerbehinderte — das sind Behinderte mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit um wenigstens 50 % — sehr häufig gewährt (vgl. Anlage 6). 1976 nahm etwa ein Viertel (24,2 %) der Wohngeldempfänger diesen Freibetrag in Anspruch. Im Vergleich zu 1974 hat sich der Kreis der so Geförderten um mehr als die Hälfte vergrößert.

Empfänger von Wohngeld und Sozialhilfe

26. Knapp ein Viertel (23,3 %) der Wohngeldempfänger bezog 1976 gleichzeitig Sozialhilfe bzw. Kriegsopferfürsorge (vgl. Tabelle 9). 27 % der Wohngeldempfänger mit Bezug von Sozialhilfe leben ausschließlich von Sozialhilfe. Der Anteil der Haushalte mit Sozialhilfebezug hat sich bei den Haushalten mit zwei und mehr Personen, besonders aber mit vier und mehr Personen, sehr stark erhöht (vgl. Tabelle 9).

Gegenüber 1974 hat sich die Zahl der Empfänger von Sozialhilfe, die Wohngeld erhalten, im Jahre 1976 um 23 % erhöht; der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch dieses Empfängerkreises ist von ca. 81 DM (1974) auf ca. 93 DM (1976) gewachsen. Die Wohngeldleistungen an Sozialhilfeempfänger haben sich weit dynamischer als für den Durchschnitt der Wohngeldempfänger entwickelt, da sich der durchschnittliche Wohngeldanspruch aller

Wohngeldempfänger von 70 DM (1974) auf 72 DM (1976) erhöht hat und die Zahl der Wohngeldempfänger im Vergleich zu 1974 um 3 % zurückging.

Tabelle 9

Empfänger von Sozialhilfe/Kriegsopferfürsorge ¹⁾ unter den Wohngeldempfängern

Haushaltsgröße (Personen)	Fälle in 1 000		Anteil an allen Haushalten mit Wohngeldbezug in %	
	1974	1976	1974	1976
1	205,2	238,1	21,2	23,9
2	45,5	58,0	14,6	20,2
3	20,9	32,0	19,5	33,0
4	13,3	19,4	12,1	22,5
5	7,4	10,6	9,9	18,1
6	3,9	5,5	9,9	17,2
7 und mehr	4,7	6,0	12,5	20,1
insgesamt	300,8	369,4	18,2	23,3

¹⁾ Geschätzter Anteil der Empfänger von Kriegsopferfürsorge: 4 %.

2 Wohnungspolitische Probleme des Wohngeldes, Ausmaß ihrer Berücksichtigung im Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohngeldgesetzes (Novelle)

27. In ihren Erfahrungsberichten über die Ausführung des 2. WoGG in den Jahren 1975 und 1976 geben die für das Wohngeld zuständigen Landesressorts (im folgenden kurz „Länder“) insbesondere Hinweise und Anregungen zu folgenden Fragenkreisen:

- Anpassung der Wohngeldleistungen an die Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten,
- Abstimmung der Wohngeldleistungen mit der Objektförderung des sozialen Wohnungsbaues,
- Bereinigung gewisser struktureller Verzerrungen bei der Wohngeldgewährung,
- Abstimmung der Wohngeldleistungen mit anderen Sozialleistungen,
- Rechtsänderungen und Klarstellungen zur weitgehenden Vermeidung von Rechtsmißbräuchen und zur Verwaltungsvereinfachung.

2.1 Anpassung des Wohngeldes an die Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten

28. Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß durch die inzwischen eingebrachte und vom Deut-

schen Bundestag am 16. Juni 1977 abschließend beratene Novelle eine Anpassung der Wohngeldleistungen an die Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten in einer dem Gesetzeszweck entsprechenden Weise erfolgt. Dies geschieht nach den im Vorbericht dargestellten Grundsätzen (vgl. Vorbericht, Ziffern 20 bis 32).

29. Ausgehend von einer Bestandsaufnahme der Wirkung des Wohngeldes hat die Bundesregierung in ihrem Gesetzentwurf vorgesehen, daß

- die Höchstbeträge, bis zu denen die Miete und Belastung berücksichtigt wird, angehoben,
- in den Wohngeldtabellen die Belastungssätze (Höhe der Selbstbeteiligung an den Wohnkosten als prozentualer Anteil vom verfügbaren Einkommen) bei mittleren und höheren Mieten gesenkt und dementsprechend
- in den Wohngeldtabellen die Auslaufpunkte der Wohngeldförderung erhöht

werden.

30. Zugleich mit der Senkung des Anteils der zugemuteten Selbstbeteiligung an den Wohnkosten wurden die Belastungssätze neu strukturiert, um hierdurch folgendes zu erreichen:

- Eine angemessene Selbstbeteiligung der Wohngeldempfänger durch leicht progressive Staffelung der zugemuteten Belastungssätze bei wachsendem Einkommen,
- eine angemessene durchgehende Selbstbeteiligung der Wohngeldempfänger an Wohnkostensteigerungen,
- angemessene Wohngeldleistungen bei wachsender Haushaltsgröße (Begünstigung kinderreicher Familien),
- die Möglichkeit einer leichteren und verzerrungsfreien gesetzlichen Anpassung der Wohngeldleistungen an zukünftige Entwicklungen bei Einkommen und Wohnkosten.

Der Deutsche Bundestag hat eine weitere Anhebung der Höchstbeträge für Miete und Belastung bei Haushalten mit fünf und mehr Familienmitgliedern beschlossen, als deren Folge für große Familien die Auslaufpunkte der Wohngeldförderung gegenüber dem Regierungsentwurf zusätzlich erhöht und in den bisherigen Überschreitungsfällen künftig die Belastungssätze entsprechend gesenkt werden (vgl. Plenarprotokoll 8/32 in Verbindung mit Drucksache 8/519).

2.2 Abstimmung der Wohngeldleistungen mit der Objektförderung im sozialen Wohnungsbau

31. Nach § 46 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist das Wohngeld auch dazu bestimmt, den Einsatz öffentlicher Mittel im Wohnungsbau zu ergänzen, soweit die Miete oder Belastung trotz der Objektförderung für den Wohnungsinhaber im Einzelfall nicht tragbar ist. Es dient einer Feinabstimmung der notwendigerweise größeren Objektförderung beim

Wohnungsbau und ist damit zugleich ein Förderungsinstrument für diese Maßnahmen. Eine vergleichbare Wirkung hat das Wohngeld im Bereich der Wohnungsmodernisierung.

Der Aufgabe, die Objektförderung zu ergänzen, wird das Wohngeld durch die in der Novelle vorgesehene Anhebung der Höchstbeträge für Miete und Belastung, insbesondere für die besser ausgestatteten Wohnungen, sowie durch erhöhte Leistungen nach den neuen Wohngeldtabellen besser gerecht.

2.3 Bereinigung struktureller Verzerrungen

32. Nachdem die Bundesregierung im Vorbericht auf die Notwendigkeit einer Bereinigung struktureller Verzerrungen im Bereich der Wohngeldleistungen hingewiesen hat, brachten auch die Länder in ihren Berichten vor:

- Die Absetzung eines gleich hohen Freibetrages (§ 17 des 2. WoGG) bei Erwerbstätigen, die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge entrichten, wie bei Nichterwerbstätigen, die damit nicht belastet sind, führe zu einer Benachteiligung der Erwerbstätigen; sie habe sich durch die Erhöhung des Freibetrages im Jahre 1974 von 20 auf 30 % noch verstärkt;
- bedenklich sei die Kumulation von zusätzlichen Leistungen bei Vorliegen eines besonderen Wohnbedarfs nach § 8 Abs. 2 des 2. WoGG (doppelte Begünstigung bei schwerer Behinderung oder Dauererkrankung durch fiktives Erhöhen der Personenzahl) und daneben Zubilligung eines Freibetrages für Schwerbehinderte und Tuberkulosekranke nach § 16 Abs. 3 des 2. WoGG.

Diesen Anliegen trägt der Regierungsentwurf Rechnung mit der

- Differenzierung des pauschalen Abzugs in § 17 des 2. WoGG (genereller Abzug von 15 %, der sich bei Zahlung von Versicherungsbeiträgen oder Steuern auf 22,5 % sowie bei Zahlung von Versicherungsbeiträgen und zugleich von Steuern auf 30 % erhöht),
- Berücksichtigung eines besonderen Wohnbedarfs bei einer Minderung der Erwerbsfähigkeit (MdE) um wenigstens 80 % (§ 8 Abs. 2) und
- Differenzierung des Schwerbehindertenfreibetrages in § 16 Abs. 3 des 2. WoGG.

Darüber hinaus soll durch strukturelle Änderungen des derzeitigen Bemessungssystems der Anteil der selbst zu tragenden Miete am Einkommen bei höheren Mieten im mittleren Einkommensbereich besonders stark gesenkt werden.

Nach ergänzenden Beschlüssen des Deutschen Bundestages zur Novelle ist für die Empfänger von Arbeitslosengeld statt der nach dem Regierungsentwurf maßgebenden Pauschale von 15 % ein pauschaler Abzug von 22,5 % vorgesehen. Ferner sollen Schwerbehinderte, die im Sinne von § 69 Abs. 3 Satz 1 Bundessozialhilfegesetz pflegebedürftig sind, die in der Novelle vorgesehenen Vergünstigungen nach § 8 Abs. 2 und § 16 Abs. 3 Satz 2 des 2. WoGG auch

dann erhalten, wenn bei ihnen eine MdE von 50 bis unter 80 % vorliegt.

2.4 Abstimmung der Wohngeldleistungen mit anderen Sozialleistungen

33. Die Länder äußern übereinstimmend, daß ein vollständiges Einordnen des Wohngeldrechts in das Sozialgesetzbuch zunächst die Harmonisierung des Einkommensbegriffs und der Einkommensermittlung in allen Sozialleistungsbereichen voraussetzt. Zugleich wird darauf hingewiesen, daß das Verhältnis der einzelnen Sozialleistungen zueinander geklärt werden müsse, z. B. die Abgrenzung des Wohngeldes zur Sozialhilfe und zur Ausbildungsförderung.

Die Bundesregierung wird sich bei der vorgesehenen Einordnung des Wohngeldrechts als Sechstes Buch des SGB um eine Lösung dieser Fragen bemühen. Hierbei wird namentlich auch eine Abstimmung der Wohngeldleistungen mit anderen Sozialleistungen in folgenden Bereichen geprüft werden:

34. Bei der Einkommensermittlung erschwert der Katalog der außer Betracht bleibenden Einnahmen nach § 14 des 2. WoGG die Ermittlung des maßgebenden Einkommens unverhältnismäßig (vgl. Vorbericht, Ziffer 54).

35. Die Nichtanrechnung der zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmten Sozial- und Entschädigungsleistungen nach § 14 Abs. 1 Nr. 6, 7, 28 und 29 des 2. WoGG begünstigt knapp 20 % der Wohngeldempfänger in erheblichem Maße. Sie macht in den meisten Fällen eine Mehrleistung von 30 bis 60 DM Wohngeld monatlich aus. Quantitativ bedeutsam sind dabei nur die Zahlungen an Witwen und Waisen nach dem Bundesversorgungsgesetz.

36. Wenn einem Berechtigten zur Deckung seiner Wohnkosten außer Wohngeld auch Leistungen der Sozialhilfe oder der Kriegsopterfürsorge zustehen — das traf 1976 auf knapp 1/4 der Wohngeldempfänger zu — hat er jeweils Anträge bei zwei Behörden zu stellen, die gesondert entscheiden. Hierbei wird gewährtes Wohngeld in der Sozialhilfe und in der Kriegsopterfürsorge auf den Bedarf für die Kosten der Unterkunft angerechnet. Dieses zweispurige Verwaltungsverfahren sollte überdacht werden (vgl. Vorbericht, Ziffern 56 bis 59).

37. Bei der Wohngeldgewährung an Auszubildende ist die Anwendung des § 22 Nr. 2 des 2. WoGG (Versagung von Wohngeld wegen nur vorübergehender Abwesenheit des Auszubildenden vom Familienhaushalt) durch die Rechtsprechung und die im Gesetzentwurf vorgeschlagene teilweise Übernahme von Regelungen aus der WoGVwV in das 2. WoGG weitgehend geklärt. Demgegenüber führt die Anwendung der Versagungsgründe nach § 21 Satz 1 des 2. WoGG (Versagung bei vergleichbaren Leistungen) und nach § 18 Satz 1 des 2. WoGG (Versagung wegen Fehlens sozialer Härte) in Teilbereichen zu unbefriedigenden Ergebnissen (vgl. die

Rechtsprechungsübersichten, Anlage 6 zu diesem Bericht und Anlage 6 zum Vorbericht: zu §§ 18 und 21).

Der Deutsche Bundestag hat hierzu beschlossen, durch Einfügen eines neuen zweiten Satzes in § 21 des 2. WoGG klarzustellen, daß die ganz oder teilweise als Zuschuß gewährte Ausbildungsförderung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz mit dem Wohngeld vergleichbar ist, wenn der Auszubildende alleinstehend ist oder wenn alle zu seinem Haushalt gehörenden Familienmitglieder Ausbildungsförderung erhalten. Damit besteht in diesen Fällen kein Anspruch auf Wohngeld.

2.5 Sonstige erwünschte Rechtsänderungen und -klarstellungen

38. Die Länder haben darüber hinaus zu folgenden Punkten Kritik und Anregungen gebracht:

- Wohngeldgewährung bei eheähnlichen Gemeinschaften (vgl. Vorbericht, Ziffer 60);
- Berücksichtigung von Vermögen bei der Wohngeldgewährung (vgl. Vorbericht, Ziffer 61);
- Bescheinigung des Vermieters über die Miethöhe. Diese Erklärung müsse übereinstimmen mit den entsprechenden Angaben bei der Einkommensteuer;
- Verlängerung des Bewilligungszeitraumes, z. B. bei Rentnern. Hierfür sprächen Gründe der Verwaltungsvereinfachung und eine gewisse Ausgleichsfunktion für Belastungen infolge zwischenzeitlich gestiegener Lebenshaltungskosten.

Die Bundesregierung wird sich um eine Klärung dieser Einzelfragen bemühen und prüfen, inwieweit sich Folgerungen für die Gesetzgebung ergeben.

3 Anwendung des Sozialgesetzbuches (Allgemeiner Teil) im Wohngeldverfahren und Einordnen des Wohngeldrechts in das SGB

3.1 Anwendung des SGB (Allgemeiner Teil) im Wohngeldverfahren

39. Am 1. Januar 1976 ist das Erste Buch (Allgemeiner Teil) des SGB vom 11. Dezember 1975 (BGBl. I S. 3015) in Kraft getreten. Danach gilt das 2. WoGG bereits vor Einordnung in das SGB als besonderer Teil dieses Gesetzbuches. Bei der Ausführung des 2. WoGG sind daher die Vorschriften des Allgemeinen Teils zu beachten. Insbesondere folgende Vorschriften berühren das Wohngeldrecht:

- § 42 SGB, wonach unter bestimmten Voraussetzungen auf den Wohngeldanspruch Vorschüsse zu zahlen sind;
- §§ 51, 52, 54 Abs. 2 und 3 SGB, die ein besonderes Aufrechnungs- oder Verrechnungsrecht mit Ansprüchen gegen den Wohngeldberechtigten einräumen;
- §§ 53 ff. SGB, wonach ein Wohngeldanspruch unter bestimmten Voraussetzungen vererbt, übertragen, verpfändet oder gepfändet werden kann;

— §§ 60 bis 62, 65 bis 67 SGB, die dem Antragsteller bestimmte Mitwirkungspflichten auferlegen.

40. Der Zeitraum seit Inkrafttreten dieser Regelungen reicht nicht aus, um über Erfahrungen erschöpfend berichten zu können, zumal die Neuerungen in der Öffentlichkeit noch nicht hinreichend bekannt sind und daher noch nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen werden. Dies gilt z. B. für die Möglichkeit, Vorschüsse zu beantragen, und für die nunmehr zulässige Übertragung, Verpfändung und Pfändung des Wohngeldanspruchs.

Die Länder sind der Auffassung, es müsse auf längere Sicht mit einem nicht unerheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand gerechnet werden.

3.2 Auswirkungen der Anwendung im einzelnen

3.2.1. Vorschüsse

41. An die Stelle der vorläufigen Wohngeldbewilligung nach dem früheren § 26 Abs. 2 des 2. WoGG ist die Regelung des § 42 SGB über die Vorschußzahlung getreten. Die Länder haben in ihren Erfahrungsberichten folgende Hinweise gegeben:

Für die Vorschußzahlungen müssen wegen präziser Anforderungen überschlägig vorläufige Berechnungen vorgenommen und Zahlungsanweisungen manuell angefertigt werden. Im Ergebnis wird dadurch der Antrag zweimal bearbeitet.

Die in § 42 Abs. 3 Nr. 3 SGB zwingend vorgeschriebene Verzinsungspflicht bei Stundung von Erstattungsansprüchen wegen überzahlter Vorschüsse führt meist zu unverhältnismäßigen Ergebnissen; denn im Wohngeldverfahren sind die Erstattungsbeträge in der Regel gering, bei den festzusetzenden Zinsen ergeben sich deshalb nur Pfennigbeträge.

42. Hierzu wird noch geklärt werden müssen, ob es sich nur um anfängliche Schwierigkeiten handelt oder ob sie auf Dauer bestehen. Die Bundesregierung wird insbesondere prüfen, ob beim Wohngeld die Vorschußzahlung davon abhängig gemacht werden soll, daß

- als „voraussichtlich längere Zeit“ im Sinne des § 42 SGB ein Zeitraum von acht Wochen seit Beibringen aller Unterlagen zu verstehen ist,
- der Vorschuß nur in Betracht kommt, wenn das zu erwartende monatliche Wohngeld einen festzulegenden Mindestbetrag nicht unterschreitet.

Zu erwägen ist ferner, ob eine Bagatellgrenze für die Verzinsung überzahlter Vorschüsse eingeführt werden sollte.

3.2.2. Verrechnung von Ansprüchen der Leistungsträger

43. Nach näherer Bestimmung des § 52 SGB können Ansprüche eines Leistungsträgers gegen den Berechtigten mit dessen Ansprüchen auf Geldleistungen verrechnet werden. Das gilt auch für Geldleistungen, die nicht zur wirtschaftlichen Sicherung des Wohnens bestimmt sind. Insoweit regen die Länder eine Überprüfung der Verrechnungsregelung an.

3.2.3. Übertragung, Verpfändung und Pfändung des Wohngeldanspruchs

44. Bisher waren Vererbung, Übertragung, Verpfändung und Pfändung des Wohngeldanspruchs nach § 2 Abs. 2 des 2. WoGG grundsätzlich ausgeschlossen. Jetzt sind sie nach den §§ 53 bis 55 SGB unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Dadurch ist die Möglichkeit geschaffen worden, Wohngeld an einen Gläubiger des Wohngeldberechtigten (z. B. den Hypothekengläubiger des Lastenzuschußempfängers) zu zahlen, wenn der Anspruch übertragen oder verpfändet worden ist und die Übertragung oder Verpfändung „im wohlverstandenen Interesse des Berechtigten“ liegt.

Die Vorschriften stellen im Rahmen des Prüfverfahrens zusätzliche Anforderungen. Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß Schwierigkeiten bei der Anwendung bestimmter Begriffe, z. B. „wohlverstandenes Interesse“, durch eine auf den Einzelfall abgestellte Interpretation Rechnung getragen werden kann.

3.3 Einordnen des Wohngeldrechts in das Sozialgesetzbuch

45. Die Bundesregierung ist — wie auch die Länder — der Meinung, daß das Wohngeld bei der angestrebten Harmonisierung des Wohngeldrechts mit dem sonstigen Sozialleistungsrecht auch den Charakter als Mittel einer ergänzenden Feinabstimmung der Objektförderung und damit als wohnungspolitisches Förderungsinstrument (vgl. Ziffer 31) behalten müsse.

Im übrigen wird von folgenden Überlegungen ausgegangen:

Es ist anzustreben, die Sozialleistungen so gegeneinander abzugrenzen, daß für die Sicherung des Wohnens nach Möglichkeit jeweils nur eine Sozialleistung beansprucht werden kann. Soweit mehrere Leistungsansprüche nebeneinander bestehen bleiben müssen, wird geprüft werden, ob zur Regelung der Konkurrenzverhältnisse (nach geltendem Recht z. B. Gewährung von Wohngeld neben Sozialhilfe oder neben Ausbildungsförderung) Lösungen vorgesehen werden können, durch die der Verwaltungsaufwand über das erreichte Maß hinaus vermindert würde.

Für die im SGB zusammengefaßten Sozialleistungen wird — soweit möglich — ein weitgehend einheitlicher Einkommens- und Vermögensbegriff einzuführen sein. Dies gilt auch für andere Begriffsbestimmungen, z. B. „vergleichbare Leistung“, „eheähnliche Gemeinschaft“.

Die Einordnung des Wohngeldrechts in das SGB soll ferner durch ein einheitliches Verfahrensrecht erleichtert werden. Der Gesetzentwurf des Zehnten Buches — Verfahrensrecht — des Sozialgesetzbuches wird voraussichtlich noch im Laufe des Jahres 1977 im Deutschen Bundestag eingebracht werden.

46. Die unabhängige Sachverständigenkommission für das Sozialgesetzbuch beim Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung hat am 15. Dezember 1976 ihre Beratungen über die Einordnung des Wohngeldrechts in das SGB abgeschlossen. Außer

einer Anpassung an die Vorschriften des Allgemeinen Teils des SGB sowie der systematischen Zusammenfassung der einzelnen Vorschriften wird darin im wesentlichen die Beibehaltung der bisherigen Grundsätze für die Gewährung des Wohngeldes vorgeschlagen. Die Bundesregierung wird diese Ergebnisse bei der Einordnung des Wohngeldrechts in das SGB auswerten.

4 Geschäftslage und Verwaltungsaufwand bei der Durchführung des 2. WoGG

4.1 Durchführung des 2. WoGG

47. Nach Ansicht der für die Durchführung des 2. WoGG zuständigen obersten Landesbehörden bereitet die Ausführung des Gesetzes, abgesehen von den in den Abschnitten B. 2 und B. 3 genannten Problemen, keine nennenswerten Schwierigkeiten mehr. Zu einer besseren Handhabung des Gesetzes haben die Wohngeldverordnung (WoGV) und besonders die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum 2. WoGG (WoGVwV) beigetragen. Damit ist zugleich eine einheitliche Wohngeldpraxis gewährleistet. Die Verwaltung ist mit den Vorschriften vertraut. Auch die Bevölkerung hat dank einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit gute Kenntnisse über das Wohngeld gewonnen; dazu hat insbesondere die Wohngeldfibel der Bundesregierung beigetragen, die seit 1970 in nahezu 7 Millionen Exemplaren an interessierte Bürger verteilt wurde. Dennoch sind beim Vollzug des Gesetzes im Berichtszeitraum neue Zweifelsfragen aufgetreten infolge zahlreicher das Wohngeld berührender Rechtsänderungen sowie auf Grund einer zum Teil uneinheitlichen Rechtsprechung zum Wohngeld (vgl. hierzu die Rechtsprechungsübersicht, Anlage 7). Rechtsunsicherheiten konnten aber durch die im Jahre 1976 vorgenommene Änderung der WoGVwV im allgemeinen behoben werden.

4.2 Geschäftslage bei den Wohngeldstellen

Umfang und Dauer der Antragsbearbeitung

48. Über die Entwicklung der Bearbeitungsfälle nach Antragsarten und Ablehnungen gibt Tabelle 10 Aufschluß.

Von 1974 bis 1976 ist die Zahl der erledigten Bearbeitungsfälle nahezu konstant geblieben.

Wie in den Vorjahren war auch 1976 die Zahl der Wohngeldbewilligungen höher als die Zahl der zum Jahresende ausgewiesenen Wohngeldempfänger. Das ist darauf zurückzuführen, daß zahlreiche Wohngeldempfänger Wohngeld nur für einen Teil des Jahres beziehen und am Zählungstichtag (31. Dezember) nicht mehr ausgewiesen werden. Dies ist u. a. eine Folge der vermehrten Wohngeldgewährung an Arbeitslose mit verkürztem Bewilligungszeitraum.

Die Zahl der Erstanträge ist seit 1974 insgesamt zurückgegangen. Besonders auffällig ist der Rückgang beim Lastenzuschuß. Hier wirkt sich offenbar aus, daß bestehende Wohngeldansprüche bis 1974 bereits weitgehend geltend gemacht wurden und daß die Anpassung der Wohngeldleistungen über eine längere Zeitspanne unterblieb.

Gestiegen ist der Anteil der Wiederholungsanträge; er beläuft sich inzwischen auf fast zwei Drittel aller Wohngeldanträge. Hierzu tragen die kürzeren Bewilligungszeiträume bei, wie sie z. B. regelmäßig für Arbeitslose festgelegt werden.

49. Der Arbeitsanfall blieb im Berichtszeitraum überwiegend unverändert und verhältnismäßig hoch. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit für einen Wohngeldfall vom Einreichen des vollständigen Antrags mit den erforderlichen Unterlagen bis zum Bescheid schwankt zwischen sechs und acht Wochen. Kürzere Bearbeitungszeiten waren in der Regel nur

Tabelle 10

Bearbeitungsfälle der Bewilligungsstellen für Wohngeld

	Wohngeld insgesamt			Mietzuschuß			Lastenzuschuß		
	1974	1975	1976	1974	1975	1976	1974	1975	1976
Erledigte Bearbeitungsfälle in 1 000 ...	2 919	2 989	2 930	2 680	2 764	2 736	216	202	174
davon in %									
Erstanträge	21,0	16,9	15,1	21,0	17,2	15,4	23,5	15,1	12,9
Wiederholungsanträge	57,2	61,1	63,7	58,4	61,7	64,3	47,8	59,7	61,6
Erhöhungsanträge	2,0	1,9	1,4	2,0	2,0	1,4	1,4	0,9	1,1
Einstellungen, Rückforderungen	5,8	7,1	7,0	6,2	7,4	7,3	1,8	3,4	2,7
Versagungen, Ablehnungen	14,0	13,0	12,8	12,4	11,7	11,6	25,5	20,9	21,7

dort zu erreichen, wo bei noch freien Kapazitäten der EDV-Anlagen mehrere Rechenläufe im Monat eingerichtet werden konnten. Im Gegensatz zu Erstanträgen kommt es bei rechtzeitig gestellten Wiederholungsanträgen — die Wohngeldempfänger werden frühzeitig auf den Ablauf des Bewilligungszeitraumes hingewiesen — nicht zu Verzögerungen in der Wohngeldzahlung.

Verwaltungsaufwand

50. Die Frage des Verwaltungsaufwandes bei den mit der Ausführung des 2. WoGG befaßten Stellen spielt erfahrungsgemäß in der Diskussion über das Wohngeld eine wesentliche Rolle.

Der Verwaltungsaufwand ergibt sich einmal aus dem Personaleinsatz und den damit verbundenen Kosten, zum anderen aus den Sachausgaben, insbesondere für die elektronische Datenverarbeitung (vgl. Anlagen 8 und 9).

Der Deutsche Bundestag hat die Bundesregierung in einer bei der Verabschiedung der Novelle gefaßten Entschliebung ersucht, im nächsten Wohngeld- und Mietenbericht Vorschläge zur Verwaltungsvereinfachung zu machen (Plenarprotokoll 8/32 in Verbindung mit Drucksache 8/519).

51. Die Länder sind bemüht, durch Rationalisierung zur Senkung des Verwaltungsaufwandes und zur Verminderung des Personaleinsatzes beizutragen. Hier sind beispielsweise die Bestrebungen zu erwähnen, Wohngeldzahlungen vorzugsweise über Konten

bei Kreditinstituten abzuwickeln, sowie Versuche, das Wohngeld zur Einsparung von Überweisungskosten nur alle zwei Monate auszuzahlen.

52. Der Verwaltungsaufwand bei der Durchführung des 2. WoGG ist nach dem im Vorbericht verwendeten Schema ermittelt worden (vgl. Anlage 9). Wie sich inzwischen herausgestellt hat, sind jedoch bei der bisherigen Ermittlungsweise nur die verschiedenen Jahresergebnisse des jeweiligen Landes, nicht aber die Ergebnisse der Länder miteinander vergleichbar. Das liegt an den von Land zu Land abweichenden Ermittlungsmethoden und daran, daß einzelne Kostenfaktoren unterschiedlich berücksichtigt werden.

Um künftig die Vergleichbarkeit der Daten herbeizuführen, sind die Länder um die Einführung eines einheitlichen Berechnungsschemas bemüht.

53. Unter Berücksichtigung nachgereichter Korrekturen belief sich 1974 der nach der bisherigen Systematik ermittelte Verwaltungsaufwand je Wohngeldantrag im Bundesdurchschnitt auf 41,09 DM; das waren im Verhältnis zum ausgezahlten Wohngeld 8,4 %. Im Jahre 1975 hat sich der Verwaltungsaufwand auf 45,59 DM (= 8,6 % des ausgezahlten Wohngeldes) erhöht. Die Kostenaufschlüsselung ergibt, daß das Ansteigen des Verwaltungsaufwandes vor allem auf gestiegenen Personalkosten beruht. Die Kosten für Sachausgaben haben sich nur geringfügig erhöht; die Kosten für die EDV-Anlagen sind zum Teil sogar rückläufig.

Teil C

Mietenbericht

1 Vorbemerkung

54. Der nach § 8 Abs. 4 des 2. WoGG periodisch zu erstattende Mietenbericht ist vom Gesetzgeber als Entscheidungshilfe für die Antwort auf die Frage gedacht, ob und ggf. in welcher Höhe die Höchstbeträge für Miete und Belastung an die Mietenentwicklung angepaßt werden müssen. Der Mietenbericht ist demnach vor allem auf dieses Spezialproblem angelegt.

Um jedoch Überschneidungen mit der Wohngeldnovelle zu vermeiden, wird im folgenden Mietenbericht auf Notwendigkeit und Ausmaß der vorgesehenen Anpassung der Höchstbeträge für Miete und Belastung nicht noch einmal eingegangen. Erläuterungen zur neuen Miethöchstbetragstabelle enthält die Begründung zu den einzelnen Vorschriften des Gesetzentwurfs.

Der Mietenbericht beschränkt sich auf

— eine Analyse der Mietenentwicklung von 1975 bis 1977 im Wohnungsbestand, getrennt nach

Altbauwohnungen, frei finanzierten Neubauwohnungen und Sozialwohnungen (Kapitel C. 2),

— eine Darstellung von Nachsubventionierungsmaßnahmen und Mietenverzerrungsproblemen im Sozialwohnungsbestand (Kapitel C. 3) und

— eine Gegenüberstellung der Mietobergrenzen und der veränderten Förderungssysteme im sozialen Wohnungsbau sowie eine Untersuchung der zu erwartenden Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand (Kapitel C. 4).

2 Entwicklung der Wohnungsmieten von 1975 bis 1977

2.1 Wohnungsmieten und Lebenshaltungskosten

55. Der allgemeine Mietenindex ist in dem Zeitraum von 1970 bis 1976 mit 38,9 % weniger stark gestiegen als der Preisindex für die Lebenshaltung der Renten- und Sozialhilfeempfänger (41,9 %). Die

Entwicklung verlief jedoch in den drei Teilbereichen des Wohnungsbestandes unterschiedlich. Besonders deutlich war der Anstieg des Mietenindex im Sozialwohnungsbestand mit 44,3 % gegenüber 34,5 % im Bestand frei finanzierter Neubauwohnungen und 40,5 % bei den Altbauwohnungen (vgl. Anlage 10).

56. Ein stärkerer Mietenanstieg im Sozialwohnungsbestand ist seit 1973 zu erkennen. Er war besonders ausgeprägt im Jahr 1975 (vgl. hierzu Ziffer 60), hat sich aber 1976 bei einer insgesamt niedrigeren Steigerungsrate des Mietenindex (vgl. Tabelle 11) wesentlich vermindert. Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich für das Jahr 1977 ab.

Tabelle 11

Entwicklung des Mietenindex
in %

	Altbau- wohnun- gen	Neubauwohnungen		ins- gesamt
		sozialer Woh- nungs- bau	frei finan- zierter Woh- nungsbau	
1975	+6,7	+8,7	+4,5	+6,3
1976	+5,6	+5,8	+3,9	+4,9
1977 *)	+4,3	+3,3	+3,1	+3,5

*) Januar bis Mai

2.2 Mietenentwicklung bei frei finanzierten Neubau- wohnungen

57. Der Mietenanstieg bei frei finanzierten Neubauwohnungen hat sich weiter abgeschwächt. Der Mietenindex lag vom Januar bis Mai 1977 nur um 3,3 % über dem vergleichbaren Vorjahrsstand.

Mietanpassungen konnten in diesem Teil des Wohnungsbestandes während der letzten Jahre nur in geringem Umfang realisiert werden. Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), die im Gesamtergebnis gut mit dem Mietenindex übereinstimmen, ist beispielsweise die durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche und Monat von 1975 bis 1976 für die Baujahrgänge 1970 bis 1974 im Schnitt lediglich um etwa 0,15 DM oder knapp 3 % gestiegen. Bei den Baujahrgängen vor 1970 lag die Steigerungsrate nur unwesentlich höher.

Verschiedene Einzeluntersuchungen lassen deutlich werden, daß die Anfangsmieten frei finanzierter Mietwohnungen immer noch auf einem relativ niedrigen Niveau liegen und beispielsweise selbst in Großstadtlagen für größere Neubauwohnungen Quadratmetermieten über 6 DM monatlich nur schwer zu erzielen sind.

Die Anfangsmieten im frei finanzierten Wohnungsbau sind schon seit mehreren Jahren stärker als im langjährigen Durchschnitt hinter den kalkulatori-

schen Kostenmieten zurückgeblieben. Wenn trotzdem auf diesem Teilmarkt noch vereinzelt investiert wurde, so waren hierfür neben den Möglichkeiten des steuerlichen Verlustausgleichs offensichtlich weniger kurzfristige Rentabilitätsüberlegungen als vielmehr die Erwartung künftiger Mieterhöhungsmöglichkeiten oder von Wertsteigerungen des Mietobjektes, die in seinem Charakter als Sachwert begründet sind, ausschlaggebend.

Nachdem bei dem verstärkten Anbieterwettbewerb die am Markt erzielbaren Anfangsmieten in der Regel vielfach nicht einmal mehr die laufenden Kosten deckten, mußte die Investitionstätigkeit im frei finanzierten Mietwohnungsbau erlahmen. Möglichkeiten des steuerlichen Verlustausgleichs und die Erwartung künftiger Wertzuwächse bieten bei der allgemeinen Marktschwäche keine genügenden Investitionsanreize mehr.

Die Zahl der zum Bau genehmigten frei finanzierten Mietwohnungen dürfte deshalb 1976 kaum über 20 000 gelegen haben. Die Investitionstätigkeit wird sich vermutlich erst wieder aufgrund einer nachhaltigen Verbesserung der Renditeerwartungen beleben.

58. Der bereits im Mietenbericht 1975 angesprochene Unterschied zwischen dem Niveau der Durchschnittsmieten bei frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen hat sich durch die nun schon seit mehreren Jahren unterschiedliche Mietentwicklung für die in der Wohngeldstatistik erfaßten Haushalte weiter vermindert.

Bei den Baujahrgängen 1966 bis 1971 haben sich beispielsweise die von den Mietzuschußempfängern in Wohnungen guter Ausstattung durchschnittlich zu zahlenden Mieten angeglichen. Die Differenz zwischen den Durchschnittsmieten frei finanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen in den anderen Baualtersgruppen dieser Ausstattungsstufe lagen Ende 1975 bei 0,23 bzw. 0,17 DM (vgl. Anlage 11).

Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Durchschnittsmieten der von Mietzuschußempfängern bewohnten frei finanzierten Neubauwohnungen mit Sicherheit niedriger sind als die Durchschnittsmieten aller frei finanzierten Neubauwohnungen der jeweiligen Baualtersgruppen.

Von den rd. 103 000 in frei finanzierten Wohnungen der Baujahre 1966 bis 1971 wohnenden Mietzuschußempfängern zahlten 1976 rd. 24 % eine Miete über 6 DM je m² monatlich, rd. 8,8 % eine Miete unter 3 DM. Bei den rd. 139 000 Mietzuschußempfängern in Sozialwohnungen waren es 6 % mit Mieten über 6 DM und 2 % mit Mieten unter 3 DM. Etwa die Hälfte aller Mietzuschußempfänger zahlt in Sozialwohnungen dieser Baualtersgruppe Mieten zwischen 4 und 5 DM gegenüber 27 % in frei finanzierten Mietwohnungen.

Bei den anderen Baujahrgängen ergeben sich in der Tendenz ähnliche Relationen. In Sozialwohnungen guter Ausstattung sind offenbar niedrige Mieten relativ selten. Die Mietenstruktur ist hier aber deut-

lich ausgeglichener als bei vergleichbaren Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau. Über mögliche regionale Unterschiede der m²-Mieten liefert die Wohngeldstatistik keine Angaben.

2.3 Mietenentwicklung im Altwohnungsbestand

59. Auch bei den Altbaumieten hat sich 1976 der Anstieg des Mietenindex gegenüber 1975 deutlich abgeschwächt. Trotzdem lag die Steigerungsrate immer noch über dem Durchschnitt aller im Gesamtindex erfaßten Mieten.

In gut ausgestatteten Altbauwohnungen zahlen Wohngeldempfänger inzwischen im Schnitt Mieten von 3,91 DM je m². Der überwiegende Teil der Wohngeldempfänger im Altwohnungsbestand lebt jedoch in Wohnungen mit weniger guter Ausstattung (vgl. Tabelle 5) und damit entsprechend niedrigerer Miete.

Die Entwicklung der Teilindizes läßt darauf schließen, daß auch in den vergangenen beiden Jahren der Mietanpassungsspielraum bei den vor 1924 gebauten Wohnungen geringer war als bei den Zwischenkriegswohnungen. Der Abstand hat sich hier jedoch 1976 merklich verringert.

Mietenindex und Angaben der Wohngeldstatistik lassen sich jedoch gerade für den Altwohnungsbestand nicht sinnvoll miteinander vergleichen.

Einmal gibt der Mietenindex reine Preisbewegungen wieder, während die Wohngeldstatistik bei der Erfassung der m²-Mieten für eine bestimmte Baualters- und Ausstattungsklasse auch qualitative Änderungen widerspiegelt. Zum anderen berücksichtigt der Mietenindex für Altbauwohnungen nur Zweizimmerwohnungen und gibt damit lediglich Auskunft über die Mietenentwicklung bei diesem speziellen Wohnungstyp.

2.4 Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand

60. Die Steigerung des Mietenindex für den Sozialwohnungsbestand hat mit 8,7 % im Jahre 1975 ihren bisher höchsten Wert erreicht, sich dann aber im vergangenen Jahr deutlich abgeschwächt. Das Jahr 1975 muß jedoch für die Mietenentwicklung im gesamten Sozialwohnungsbestand als atypisch angesehen werden, weil sich hier eine Vielzahl von Sonderfaktoren zu einem ungünstigen Gesamtergebnis addiert haben.

Die Anpassung der Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Anhebung der Verzinsung öffentlicher Baudarlehen bei älteren Wohnungen, der Subventionsabbau in Teilen des neueren Bestandes und zum Teil massive Erhöhungen der Gebühren für kommunale Dienstleistungen ergaben bei einer insgesamt vergleichsweise günstigen Lage am Wohnungsmarkt Mietsteigerungen im Sozialwohnungsbestand, die von der Öffentlichkeit zunehmend kritisch gesehen wurden.

Allein die Gebühren für die kommunalen Dienstleistungen, deren Entwicklung allerdings alle Teilbe-

reiche des Wohnungsbestandes erfaßt, erhöhten sich zwischen Januar 1975 und Januar 1976 beispielsweise bei der Müllabfuhr um rd. 12 %, bei der Straßenreinigung zwischen 12 und 14,5 % sowie bei der Abwasserbeseitigung um 17 bis fast 18 %. Der Gebührenanstieg im vergangenen Jahr war kaum geringer.

Eine Untersuchung des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen für den Zeitraum 1971 bis 1975 ergab bei einem Mietenanstieg von 30 % einen mit 65 % mehr als doppelt so hohen Anstieg der Gebühren. Dabei stiegen die Kosten der Straßenreinigung um 85 % und die Kosten der Müllabfuhr um 75 %.

61. Inzwischen hat sich die Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand entspannt. Trotzdem muß natürlich auch künftig damit gerechnet werden, daß sich Einkommenssteigerungen gerade bei den sehr lohnintensiven kommunalen Dienstleistungen in besonders starkem Ausmaß in Gebührenerhöhungen niederschlagen und zu Mietsteigerungen führen. Kritisch bleibt schließlich auch die Mietenentwicklung bei den Wohnungen des neueren Bestandes, die vor allem in den Jahren zwischen 1971 und 1975 von den Ländern besonders stark mit degressiven Beihilfen gefördert wurden (vgl. auch Ziffer 70).

Eine 1976 bei gut einem Drittel aller öffentlich geförderten Mietwohnungen durchgeführte Erhebung ergab beispielsweise, daß nur bei 1,2 % dieser Wohnungen die Mieten über 6 DM je m² lagen. Bei den nach 1971 geförderten Wohnungen waren es jedoch bereits 10,4 %.

62. Die wohnungspolitische Diskussion war im vergangenen Jahr häufig durch Einzelfälle extremer Mietsteigerungen geprägt. Dabei wurden auch Beispiele angeführt, in denen die Mieten bei neueren Sozialwohnungen bereits über den Mieten vergleichbarer frei finanzierten Neubauwohnungen lagen oder diese zumindest in absehbarer Zeit zu überschreiten drohten.

Eine allein auf derartigen Einzelfällen aufgebaute Argumentation berücksichtigt jedoch nicht genügend, daß nur bei einem vergleichsweise geringen Teil der insgesamt etwa 4 Millionen Mietwohnungen des Sozialwohnungsbestandes extreme Mietsteigerungen aufgetreten sind. Sie übersieht zudem, daß im frei finanzierten Mietwohnungsbau gegenwärtig Anfangsmieten erzielt werden, die nicht einmal die laufenden Kosten decken.

Bei Mietenentwicklung in frei finanzierten Mietwohnungsbestand ist das Ergebnis einer Vielzahl von einzelnen kosten- und nachfragebedingten Mietanpassungen unterschiedlichen Ausmaßes, während im sozialen Wohnungsbau Kostensteigerungen „schubweise“ zu einem einheitlichen Zeitpunkt entweder im gesamten Bestand oder bei bestimmten Förderungsjahrgängen überwältzt werden. Schon darin liegt eine Erklärung für die auseinanderklaffende Mietenentwicklung 1975/76.

Schließlich führen gleiche absolute Kostensteigerungen im sozialen Wohnungsbau wegen des im Schnitt niedrigen Mietniveaus zu höheren Steigerungsraten.

3 Maßnahmen zur Nachsubventionierung und Probleme der Mietenverzerrung im Sozialwohnungsbestand

3.1 Maßnahmen der Länder zur Nachsubventionierung

63. Um soziale Härten zu vermeiden, haben inzwischen verschiedene Bundesländer Maßnahmen zur Nachsubventionierung in Form von Aussetzung oder Abmilderung fälliger Degressionsstufen ergriffen. Daneben haben auch einzelne Kommunen zusätzliche Mittel bereitgestellt.

Ab 1978 wird zudem eine gezielte Entlastung über das verbesserte Wohngeld möglich sein.

Bekannt sind Nachsubventionsmaßnahmen folgender Länder:

Baden-Württemberg

Überstieg die Miete infolge der Förderungsdegression 1976 eine Grenze von 4,85 DM je m², so wurde in Höhe des überschießenden Betrags nachsubventioniert. Eine Verlängerung dieser Maßnahme für 1977 wird vorbereitet.

Bayern

Für die Förderungsjahrgänge 1971 bis 1973 wird der ursprünglich 1977 vorgesehene Abbau des Aufwendungszuschusses um 0,50 bzw. 0,40 DM für ein Jahr ausgesetzt. Eine entsprechende Maßnahme ist bereits 1976 für den Förderungsjahrgang 1972 durchgeführt worden.

Berlin

Wohngeldempfänger in 1971 oder später geförderten Sozialwohnungen erhalten 1977 einen Aufwendungsbeitrag von 0,25 DM je m² monatlich, wenn durch Kürzung der öffentlichen Mittel die Mieten die Miethöchstbeträge nach § 8 Abs. 1 des 2. WoGG übersteigen.

Bremen

Bereits seit 1973 wird der nach fünf Jahren vorgesehene Subventionsabbau so begrenzt, daß die Miete bestimmte — nach der Einkommenshöhe gestaffelte — Mietobergrenzen nicht überschreitet.

Hamburg

Alle Wohngeldberechtigten erhalten bis zum Inkrafttreten der Wohngeldnovelle als zusätzliche Aufwendungsbeihilfe 50 % der Differenz zwischen Miete und Miethöchstbetrag nach § 8 Abs. 1 des 2. WoGG.

Hessen

Der durch den Subventionsabbau 1977 eintretende, erste Mietenanstieg in Höhe von 0,70 DM je m² wird bis zum 31. Dezember 1977 ausgesetzt.

Niedersachsen

Für nach dem 1. Januar 1969 geförderte Wohnungen werden für die Zeit vom 1. Juli 1976 bis 31. Dezember 1977 zusätzliche Aufwendungszuschüsse ge-

leistet, wenn sich auf Grund der degressiven Förderung, des Auslaufens von Zinsverzichten oder Zinserhöhungen Mieten ergeben, die 4,70 DM je m² übersteigen. Das Familieneinkommen muß innerhalb der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG liegen.

Nordrhein-Westfalen

Der für 1976 und 1977 vorgesehene Abbau von Aufwendungsbeihilfen und -darlehen für 1972 und 1973 bezugsfertig gewordene Miet- und Genossenschaftswohnungen wird bis zum 31. März 1978 verschoben. Für die Fortzahlung der Aufwendungsbeihilfen oder -darlehen notwendige Einkommensnachweise sind erst zum 31. Januar 1978 zu erbringen.

3.2 Probleme der Mietenverzerrung im Sozialwohnungsbestand

64. Steigende Bau- und Finanzierungskosten haben trotz der laufend gestiegenen öffentlichen Förderung je Wohneinheit bewirkt, daß die Mieten für vom Wohnwert her vergleichbare Sozialwohnungen inzwischen stark voneinander abweichen. Das Problem verschärft sich dort, wo ab 1971 die objektbezogene Mietverbilligung stärker auf degressive Hilfen verlagert wurde.

Über das tatsächliche Ausmaß der Mietenverzerrungen im Sozialwohnungsbestand gibt es kein genügend aussagefähiges Datenmaterial. Verschiedene Einzeluntersuchungen lassen jedoch die Problematik deutlich werden. So sind beispielsweise aus Hamburg Fälle bekannt, in denen die Mieten für Sozialwohnungen gleichen Ausstattungsstandards schon heute zwischen 4 DM und 6 DM je m² streuen. Da es sich hierbei zum Teil um degressiv geförderte Wohnungen handelt, werden sich die Mietenunterschiede durch den Abbau von Aufwendungsbeihilfen künftig noch erhöhen (vgl. Ziffer 67).

Für die Lösung der zunehmend als ungerecht empfundenen Mietenverzerrungen im Sozialwohnungsbestand sind inzwischen zahlreiche Modelle entwickelt worden. Sie gehen in der Regel von dem Ziel aus, die Mietenstruktur des gesamten oder auch nur von Teilen des Bestandes über einen Korrekturmechanismus zumindest grob nach Wohnwertunterschieden zu ordnen.

Die Mieter im Sozialwohnungsbestand werden dabei als eine Art Solidargemeinschaft begriffen, in der die Mieter vor allem der gut ausgestatteten Sozialwohnungen älterer Jahrgänge mit vergleichsweise niedrigen und stabilen Mieten zu den hohen Mieten bei den neueren Jahrgängen beitragen. Die Wohnungseigentümer werden davon nicht berührt. Sie erhalten weiterhin die Kostenmiete.

Eine derartige Umverteilung würde bei den Mietern ein hohes Maß an Gerechtigkeitsempfinden und Solidarität voraussetzen, denn in allen vorgelegten Modellen wird — bedingt durch die Mietenstruktur im Sozialwohnungsbestand — die Zahl der zusätzlich Belasteten größer sein als die Zahl der Entlasteten. Hinzu kommt, daß jede Korrektur erhebliche Durchführungsschwierigkeiten mit sich bringt und insofern zu einem beträchtlichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand führt.

Dies ist auch noch einmal in einer Studie über ökonomische, rechtliche und verfahrenstechnische Möglichkeiten zur Einführung der Wohnwertmiete bestätigt worden, die von der GEWOS e. V. im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angefertigt wurde. Die Bemühungen müssen deshalb zunächst dahin gehen, praktikablere Lösungen zu finden.

Die Konferenz der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder hat am 4. März 1977 eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe beauftragt, die rechtlichen Möglichkeiten und die verwaltungsmäßige Durchführung einer einmaligen Mietenentzerrungsaktion zu prüfen.

65. Schon jetzt besteht für Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, öffentlich geförderte Mietwohnungen bei gleichen oder nur geringen Unterschieden im Wohnwert zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen, wenn die betreffenden Gebäude im örtlichen Zusammenhang stehen. Es wird geprüft, inwieweit darüber hinaus die nachträgliche Zusammenfassung verschiedener Gebäude zu größeren Wirtschaftseinheiten noch erleichtert werden kann.

4 Mietobergrenzen und künftiger Mietenanstieg im sozialen Wohnungsbau

4.1 Mietobergrenzen und Förderungssystem

Das in den letzten Jahren vergleichsweise stabile Niveau der Mietobergrenzen im sozialen Wohnungsbau war nur durch eine Erhöhung der Förderungsmittel je Wohnung zu erreichen. Seit etwa 1974 hat aber auch die konjunkturell bedingte Preisberuhigung am Baupreis und ab 1975 die günstige Entwicklung der Kapitalmarktbedingungen wesentlich mit zu dieser Entwicklung beigetragen.

66. Aus Anlage 12 wird deutlich, daß die zur Zeit in den Ländern geltenden Mietobergrenzen zwischen 3,60 DM je m² und Monat in den kleineren Gemeinden Bayerns und 5,50 DM je m² und Monat in Hamburg streuen. Für die große Mehrzahl der Sozialwohnungen des Förderungsjahrgangs 1976 ist jedoch eine Bewilligungsmiete um 4,50 DM je m² und Monat typisch.

Lediglich in drei Ländern sind die Mietobergrenzen gegenüber 1975 um 0,20 bis 0,30 DM je m² und Monat angehoben worden. Die durchschnittliche Bewilligungsmiete dürfte sich damit im vergangenen Jahr gegenüber 1975 (4,37 DM) nur unwesentlich erhöht haben.

Die Bewilligungsmiete lag 1975 in mehr als 50 % der Fälle zwischen 4,25 und 4,75 DM je m² und Monat.

67. Bereits im Mietenbericht 1975 wurde darauf hingewiesen, daß zur richtigen Bewertung der Mietobergrenzen zusätzliche Informationen darüber notwendig sind, in welcher Höhe die jeweiligen Bauherren nach den Richtlinien der einzelnen Länder Betriebskosten in die Bewilligungsmiete einzurech-

nen haben (vgl. Vorbericht, Ziffer 92). Die trotz inzwischen gestiegener Gebühren für kommunale Dienstleistungen in manchen Ländern unverändert niedrig angesetzten Betriebskostenpauschalen lassen darauf schließen, daß hier spätestens bei der Schlußabrechnung zum Teil noch Mietkorrekturen zu erwarten sind. Da die Schlußabrechnungsmieten zumindest für den Förderungsjahrgang 1976 in der Regel erst nach Inkrafttreten der Wohngeldnovelle vorliegen dürften, wird die dadurch zu erwartende Belastungssteigerung für Haushalte mit geringerem Einkommen jedoch durch verbesserte Wohngeldleistungen abgemildert.

Ein Vergleich der Mietobergrenzen für Bewilligungsmieten ohne Betriebskosten (Anlage 12, Spalte 4) zeigt noch eine Spannweite zwischen den einzelnen Ländern von etwa 1 DM je m² und Monat. Die nach Herausrechnen der Betriebskosten verbleibenden „Finanzierungsmieten“ in den einzelnen Ländern nähern sich also deutlich einander an.

68. Die Länder haben sich bemüht, im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bei der Neubauförderung den subventionstechnisch bedingten Mietanstieg der Neubauförderung zu begrenzen. Ein Vergleich der Förderungsmethoden zeigt beispielsweise, daß Länder wie Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen durch Verlängerung des Zeitraums der Gewährung von Aufwendungsbeihilfen und Einführung einer größeren Zahl von Degressionsstufen versucht haben, die vorprogrammierten Mietsprünge möglichst klein zu halten. Nordrhein-Westfalen beginnt zudem mit geringen und hat dafür die folgenden Mietsprünge etwas höher angesetzt. Bayern hat bereits 1975 seine Förderung umgestellt und das Nebeneinander von depressiven Aufwendungszuschüssen und befristet zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen als Ersatz für zwei Drittel des öffentlichen Baudarlehen aufgegeben.

Zwischen dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und den obersten Landesbehörden besteht Einigkeit darüber, daß an dem Prinzip eines allmählichen Abbaus von Teilen der öffentlichen Förderung festgehalten wird. Die Rückkehr zur reinen Förderung über Baudarlehen scheidet sowohl wegen der engen Finanzierungsspielräume in den öffentlichen Haushalten als auch wegen der Fehlsubventionierungsproblematik aus. Es bleibt jedoch die Aufgabe, eine bessere Abstimmung des Subventionsabbaus mit der tatsächlichen Einkommensentwicklung zu erreichen.

69. Das in den Mietenberichten 1972 und 1975 ausführlich angesprochene Problem des Abweichens der Schlußabrechnungsmieten von den Bewilligungsmieten hat sich inzwischen deutlich entschärft.

Dazu trug neben der Dämpfung des Baupreisanstiegs sicherlich eine verstärkte Kostenkontrolle durch die einzelnen Bewilligungsstellen bei. So lassen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen in Nordrhein-Westfalen ein Abweichen der Schlußabrechnung von der Bewilligungsmiete nur noch bei Steigerung der Betriebskosten zu.

Aus einer Übersicht für Schleswig-Holstein wird beispielsweise deutlich, daß die Erhöhung der Schlußabrechnungsmiete wegen steigender Baukosten für den Förderungsjahrgang 1970 noch 0,75 DM je m² und Monat betrug, sich inzwischen aber für die Förderungsjahrgänge ab 1974 auf etwa 0,20 DM je m² ermäßigt hat.

4.2 Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand bis 1980

70. Auch für den vorliegenden Mietenbericht haben die Länder wiederum die absehbare Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand bis zum Jahr 1980 auf der Grundlage von Angaben größerer Wohnungsunternehmen errechnet (vgl. Anlage 13).

Dabei wurden die Annahmen über die Entwicklung von Betriebskosten, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie über die Mieterhöhung nach Wegfall der Grundsteuervergünstigung gegenüber der letzten Umfrage unverändert gelassen. Sie schloß die Förderungsjahrgänge bis 1974 ein. Die vorliegende Übersicht umfaßt die Jahrgänge bis 1976.

Auch für die neue Übersicht gilt, daß die Ergebnisse natürlich weder den Anforderungen an eine Total- noch an eine Repräsentativerhebung genügen. Abstriche müssen schließlich auch hinsichtlich der Vergleichbarkeit mit früheren Übersichten gemacht werden, da einige Länder die Erhebungsbasis verändert haben, in anderen Fällen aber auch einzelne Mietangaben nach erneuter Durchsicht und offenbar auch

unter Berücksichtigung inzwischen durchgeführter Nachsubventionierungsmaßnahmen korrigiert wurden.

71. Trotzdem zeigen die vorliegenden Ergebnisse recht eindrucksvoll, daß

- für die kritischen Förderungsjahrgänge Anfang der 70er Jahre schon ab 1979 in den Großstädten verschiedener Länder mit Mieten um 7 DM je m² und Monat gerechnet werden muß,
- bereits 1977/78 ein „Überholeffekt“ deutlich sichtbar wird, weil die Mieten der kritischen Förderungsjahrgänge die Mieten später geförderter Sozialwohnungen übersteigen,
- für nach 1965 geförderte Sozialwohnungen ab etwa 1980 Mieten um 6 DM die Regel sein werden. Im vergangenen Jahr lagen die Mieten für diese Jahrgänge dagegen überwiegend noch zwischen 4,50 und 5 DM,
- bei den Förderungsjahrgängen 1970 bis 1974 mit vermutlich nur geringen Unterschieden im Wohnwert vor allem durch den unterschiedlichen Subventionsabbau bereits kurzfristig beträchtliche Mietunterschiede auftreten, die 1980 bis zu 2 DM erreichen können.

Der Mietenentwicklung im jüngeren Bestand des sozialen Wohnungsbaues wird somit trotz der gegenwärtig noch vergleichsweise günstigen Lage und der ab 1978 verbesserten Wohngeldförderung in den kommenden Jahren eine verstärkte Aufmerksamkeit zu widmen sein.

Anlage 1

Einkommensschichtung der Wohngeldempfänger

	1-Personen-Haushalt		2-Personen-Haushalt		4-Personen-Haushalt	
	1974	1976	1974	1976	1974	1976
Wohngeldempfänger insgesamt in 1 000 ..	970,0	994,5	312,4	287,3	109,9	86,3
Monatl. Familieneinkommen von bis unter ... DM	in %					
unter 200	11,1	8,5	1,1	0,9	0,2	0,2
200 bis 400	57,4	43,9	22,9	18,2	2,4	5,1
400 bis 600	26,6	36,9	37,5	31,7	11,7	17,1
600 bis 800	4,9	10,7	27,2	30,6	10,4	12,2
800 bis 1 000	0,0	0,0	11,3	18,5	16,3	13,6
1 000 bis 1 400	0,0	—	0,0	0,1	58,9	51,7
über 1 400	0,0	—	—	—	0,1	0,1
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Geschätztes durchschnittliches Familienein- kommen monatlich rd. DM	356	405	550	652	994	930

Anlage 2

Baualter und öffentliche Förderung der Wohnungen von Wohngeldempfängern
(nur Hauptmieter)

	Anteil an allen Wohngeldempfängern in %					
	1974			1976		
	ins- gesamt	nicht öffent- lich gefördert	öffent- lich gefördert	ins- gesamt	nicht öffent- lich gefördert	öffent- lich gefördert
Altbauwohnungen	27,1	27,1	—	26,2	26,2	—
Neubauwohnungen	72,9	27,5	45,4	73,8	26,8	47,0
davon bezugsfertig:						
nach dem 20. Juni 1948						
bis zum 31. Dezember 1965	40,7	13,5	27,2	41,2	13,0	28,2
nach dem 31. Dezember 1965						
bis zum 31. Dezember 1971	21,1	8,9	12,2	18,7	7,7	11,0
nach dem 31. Dezember 1971						
bis zum 31. Dezember 1974	11,1	5,1	6,0	10,6	4,8	5,8
nach dem 31. Dezember 1974				3,3	1,2	2,1

Anlage 3

Mieten der Wohngeldempfänger ¹⁾ 1974/1976

Haushaltsgröße (Personen)	durchschnittliche Miete	
	1974 DM	1976 DM
1	154	180
2	208	238
3	273	298
4	311	335
5	335	363
6	347	379
7 und mehr	354	392

¹⁾ nur Hauptmieter und Eigentümer mit Mietzuschuß

Anlage 4

**Aufgliederung der Empfänger von Miet- und Lastenzuschuß
nach Haushaltsgröße und durchschnittlicher Wohnfläche**

(Stand: 31. Dezember)

Berichts- jahr	insgesamt ¹⁾		Davon Haushalte								
			1			2			3		
			Fälle		Wohn- fläche	Fälle		Wohn- fläche	Fälle		Wohn- fläche
	in 1 000	%	in 1 000	%	m ²	in 1 000	%	m ²	in 1 000	%	m ²
Mietzuschuß											
1970	813,6	100	474,3	58,3	39	137,3	16,9	53	533	6,5	65
1976	1 229,7	100	797,2	64,8	43	214,1	17,4	58	78,6	6,4	70
Lastenzuschuß											
1970	64,4	100	36	5,6	•	3,1	4,8	•	3,7	5,7	•
1976	82,6	100	13,7	16,6	71	10,4	12,6	85	6,4	7,7	99

¹⁾ nur Haushalte ohne Sonderbedarf nach § 8 Abs. 2 und 3 des 2. WoGG

• keine Angaben vorhanden

noch Anlage 4

mit ... Personen

4			5			6			7 und mehr		
Fälle		Wohn- fläche	Fälle		Wohn- fläche	Fälle		Wohn- fläche	Fälle		Wohn- fläche
in 1 000	%	m ²	in 1 000	%	m ²	in 1 000	%	m ²	in 1 000	%	m ²
Mietzuschuß											
61,9	7,6	74	41,3	5,1	80	23,4	2,9	85	22,2	2,7	89
65,2	5,3	78	39,0	3,2	85	19,3	1,6	90	16,3	1,3	98
Lastenzuschuß											
12,7	19,7	•	13,5	21,0	•	10,5	16,3	•	17,3	24	•
14,4	17,4	106	15,5	18,8	111	10,5	12,7	116	11,7	14,2	125

Anlage 5

**Mieten und Belastungen sowie Lastenzuschüsse und Mietzuschüsse
nach Haushaltsgrößen**

1976

Haushaltsgröße (Personen)	Mietzuschuß		Lastenzuschuß		Fälle ins- gesamt in 1 000	Diffe- renz Miete- Be- lastung DM	Verhält- nis der Be- lastung zur Miete %	Wohngeld- anspruch		Diffe- renz La- sten- zu- schuß zu Miet- zu- schuß in DM	Ver- hältnis La- sten- zu- schuß zu Miet- zu- schuß in %
	Fälle in 1 000	Miete/ DM	Fälle ins- gesamt in 1 000	Be- lastung DM				Miet- zu- schuß DM	La- sten- zu- schuß DM		
1	980,8	176	13,7	204	994,5	+ 28	+ 15,9	61	67	+ 6	+ 9,8
2	276,9	237	10,4	276	287,3	+ 39	+ 16,5	73	77	+ 4	+ 5,5
3	90,6	297	6,4	403	97,0	+ 106	+ 35,7	99	86	- 13	- 13,1
4	71,9	335	14,4	482	86,3	+ 147	+ 43,9	98	75	- 23	- 23,5
5	43,0	363	15,5	504	58,5	+ 141	+ 38,8	105	88	- 17	- 16,2
6	21,4	378	10,5	510	31,9	+ 132	+ 34,9	122	110	- 12	- 9,8
7 und mehr	18,2	392	11,7	525	29,9	+ 133	+ 33,9	162	163	+ 1	+ 0,6
alle Haushalte zusammen	1 502,8	213	82,6	417	1 585,4		+ 20,3	70	94		+ 4,3

Anlage 6

Förderung besonderer Personengruppen

Rechtsgrundlagen und Art der Begünstigung		Zahl der Fälle in 1 000		Durchschnitts- betrag je Fall in DM/Monat		% -Anteile der geförderten Haus- halte an allen Wohngeld- empfängern	
		1974	1976	1974	1976	1974	1976
Nichtanrechnung von Einnahmen nach § 14 Abs. 1 Nr. 6, 7, 28 und 29 des 2. WoGG	Zahl der begünstigten Haus- halte insgesamt	304,9	297,7	240	299	18,5	18,8
	<i>darunter:</i>						
	Grundrenten an Witwen und Waisen	171,8	172,2	254	323	10,4	10,9
	Grundrenten an Beschädigte ...	41,2	41,4	205	251	2,5	2,6
	Entschädigungsrenten	52,2	52,6	75	77	3,2	3,3
	Halber Betrag der Unterhalts- hilfe	99,5	92,4	174	206	6,0	5,8
Absetzung von Freibeträgen und Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsver- pflichtungen nach § 16 bzw. nach § 12 a des 2. WoGG	Zahl der begünstigten Haushal- te insgesamt	325,6	448,3	111	112	19,7	28,3
	<i>darunter:</i>						
	Behinderte mit mindestens 50 % Erwerbsminderung ¹⁾	249,3	385,1	104	104	15,1	24,3
	Tuberkulosekranke ¹⁾	7,7	7,8	118	119	0,5	0,5
	Heimkehrer nach dem 31. Dezember 1948 ¹⁾	2,5	2,5	104	106	0,2	0,2
	Opfer nationalsozialistischer Verfolgung ¹⁾	2,0	1,7	105	105	0,1	0,1
	Vertriebene	10,2	8,1	107	109	0,6	0,5
	Aufwendungen zur gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung nach § 12 a	30,6	10,9	118	164	1,9	0,7

¹⁾ Nur Fälle, in denen der Haushalt nur einen Freibetrag nach § 16 in Anspruch nimmt.

Anlage 7

Rechtsprechungsübersicht zum Zweiten Wohngeldgesetz *)

(Zeitraum: 16. November 1975 bis 15. Januar 1977)

Abkürzungen:

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BayVG	Bayerisches Verwaltungsgericht
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BBauBl	Bundesbaublatt
BSHG	Bundessozialhilfegesetz
BVerfGE	Bundesverfassungsgerichts- entscheidungen
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Bundesverwaltungsgerichts- entscheidungen
Beschl.	Beschluß
DOV	Die Öffentliche Verwaltung
EStG	Einkommensteuergesetz
GG	Grundgesetz
HessVGH	Hessischer Verwaltungsgerichtshof
i. d. F.	in der Fassung
i. V. m.	in Verbindung mit
i. S.	im Sinne
OVG	Oberverwaltungsgericht
Rspr.Übers.	Rechtsprechungsübersicht
Urt.	Urteil
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
2. WoGG	Zweites Wohngeldgesetz
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

Zu § 3 — Antragsberechtigte

1. Bewohnt der Nießbraucher eine Wohnung auf dem ihm zum Nießbrauch überlassenen Grundstück, so ist er wohngeldrechtlich wie ein Eigentümer des Grundstücks zu behandeln; bewohnt er eine Wohnung in einem Einzelhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, so ist er wie der Eigentümer eines Eigenheims zu behandeln.

Die Vorschrift des § 3 Abs. 1 Nr. 3 des 2. WoGG, wonach derjenige, der Wohnraum im eigenen Haus bewohnt, antragberechtigt für einen Mietzuschuß ist, wird eingeschränkt durch § 3 Abs. 2 Nr. 1 des 2. WoGG, wonach u. a. der Eigentümer, der eine Wohnung im Eigenheim bewohnt, antragberechtigt für einen Lastenzuschuß ist. Diese Unterscheidung muß sich auch dann auswirken, wenn Wohnungen auf Grund Nießbrauchs bewohnt werden.

BVerwG, Urt. v. 26. Mai 1976 — VIII C 71/74 —

*) Im Anschluß an die Rechtsprechungsübersichten vom 1. Juli 1973 (Vierter Wohngeldbericht, Anhang 3; BBauBl. 1973 S. 428) und vom 15. Januar 1975 / 15. November 1975 (Wohngeld- und Mietenbericht 1975, Anlage 6; BBauBl. 1975 S. 124/1976 S. 41).

Zu § 4 — Familienmitglieder

2. Der Wohngeldanspruch des nicht bei seiner Familie wohnenden Studenten setzt voraus, daß er sich dauernd vom Familienhaushalt gelöst hat; läßt sich nicht abschließend klären, ob er nicht nur vorübergehend abwesend vom Familienhaushalt ist, so trifft ihn die materielle Beweislast i. S. von § 22 Nr. 2 und § 4 Abs. 2 Satz 2 des 2. WoGG. Im übrigen ist die Entscheidung eine Frage des Einzelfalles (Hess-VGH Beschl. vom 28. Januar 1975 — VII TE 49/74 in BBauBl 1976 S. 41).

VG Kassel, Urteile v. 14. Juni 1976 — IV E 107/76 und IV E 108/76 —

Zu § 5 — Miete

3. a) Eine sachgerechte Differenzierung darf bei Bewohnern eines Altenwohnheims weniger auf die unterschiedlichen Nebenleistungen abstellen, als vielmehr auf die Hauptpositionen, die das Gesamtentgelt umfaßt (Wohnraumüberlassung — Beköstigung — Pflege). Danach kann der unterschiedlichen Höhe des Gesamtentgelts bei der Wohngeldgewährung auch dann Rechnung getragen werden, wenn keine besondere Pflegezulage ausgewiesen ist, sondern diese bereits im Tagessatz enthalten ist.

b) Zahlen Bewohner eines Altenwohnheims für die Gebrauchsüberlassung des Wohnraumes und andere Leistungen erheblichen Umfangs (z. B. für die Beköstigung) ein Gesamtentgelt, dessen auf die reine Gebrauchsüberlassung des Wohnraumes entfallender Teil nicht zu beziffern ist, so umfaßt das Gesamtentgelt nicht nur den eigentlichen Tagessatz, sondern auch die Pflegezulage.

VG Stuttgart, Urt. v. 18. Dezember 1973 — VRS VI/122/73 —

4. Zum Gesamtentgelt i. S. des § 7 WoGG, nach dem als Miete in der Regel 20 bzw. 15 v. H. des von Heimbewohnern zu entrichtenden Gesamtentgelts anzusetzen sind, gehört nicht ein von Insassen der Pflegeabteilung eines Altenwohnheims neben dem Pflegesatz erhobener, nach dem Grade ihrer besonderen Pflegebedürftigkeit bemessener Pflegezuschlag. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 15. Dezember 1975 — V 320/74 —

Zu § 6 — Belastung

5. Ist in dem von der Antragstellerin bewohnten Hausgrundstück eine zweite Wohnung vorhanden und anderweitig vermietet, so ist das Haus wie ein

Eigenheim zu behandeln und die Antragstellerin dem Eigentümer, der in einem Eigenheim wohnt, gleichgestellt, so daß gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 der DV WoGG und gem. § 10 Abs. 1 Nr. 1 WoGV die Lastenberechnung für das ganze Gebäude und nicht nur für die von der Antragstellerin bewohnte Wohnung aufzustellen ist.

Soweit Dritte (hier: einer der Söhne der Antragstellerin) Beiträge zur Aufbringung der Belastung leisten, vermindert sich die Belastung entsprechend (§ 10 Abs. 1 DV WoGG, § 16 Abs. 1 WoGV). Deshalb sind alle Beiträge eines Sohnes der Antragstellerin zu den Grundstückslasten von der Belastung abzusetzen; nur soweit diese Beiträge aus den Mieteinnahmen aufgebracht werden, sind diese Lasten zu berücksichtigen.

Die Mieteinnahmen rechnen nicht zum Jahreseinkommen, weil sie schon in der Lastenberechnung berücksichtigt werden.

BVerwG, Ur. v. 26. Mai 1976 — VIII C 71/74 —

Zu § 10 — Begriff des Jahreseinkommens

6. Erhält ein Handelsvertreter zur Abgeltung eines ihm nach § 89 b HGB zustehenden Ausgleichsanspruchs monatliche Ratenzahlungen, so findet lediglich eine Umschichtung von Forderungsvermögen in Barvermögen statt, die monatlichen Zahlungen sind daher keine Einnahmen i. S. von § 10 Abs. 1 dem 2. WoGG.

VG Hamburg, Ur. v. 24. März 1972 — IV VG 100/72 —

7. Freiwillige Zahlungen nicht zum Haushalt des Antragstellers rechnender Familienmitglieder sind bei der Einkommensermittlung außer Betracht zu lassen. Die Anrechnung solcher Leistungen entspräche nicht dem Sinn und Zweck des 2. WoGG. Da freiwillige Leistungen nach Höhe und Dauer jederzeit Veränderungen unterliegen, würde die Anrechnung dazu führen, daß der Wohngeldempfänger von diesen Leistungen abhängig und sein Wohnraum nicht dauernd wirtschaftlich gesichert wäre.

VG Düsseldorf, Ur. v. 10. Oktober 1973 — 7 K 2745/72 —

8. Kann das Jahreseinkommen des Wohngeldantragstellers nicht ermittelt werden, weil die Einkommensverhältnisse nicht klar sind, war die Wohngeldbehörde zu einer Schätzung des Betrages berechtigt, den der Antragsteller im Laufe eines Jahres für seinen Lebensunterhalt und den Lebensunterhalt seiner Ehefrau aufgewendet hat. Bei dieser Schätzung hat die Wohngeldbehörde zugunsten des Antragstellers die Regelsätze nach dem Bundessozialhilfegesetz herangezogen, ohne (wozu sie berechtigt gewesen wäre) sich an dem tatsächlichen und vermutlich höheren Aufwand des Antragstellers für seinen Lebensunterhalt zu orientieren.

VG Berlin, Ur. v. 10. Oktober 1975 — VG XIII A 433/74 —

Zu § 11 — Ermittlung des Jahreseinkommens

9. Ein Unterhaltszuschuß, den ein Schwiegersohn seiner Schwiegermutter gibt (Differenz zwischen

Pensionspreis des Altersheims und Rente plus Wohngeld der Antragstellerin andererseits), gehört zu den Geldeinnahmen, die zum Jahreseinkommen rechnen, auch wenn er nur aus Gründen des Anstandes und nicht aus Rechtsgründen geleistet wird. Damit ist jedoch noch nicht gesagt, in welcher Höhe der genannte Unterhaltszuschuß als Einnahme zu berücksichtigen ist. Ist nach den vorliegenden tatsächlichen Feststellungen davon auszugehen, daß der Schwiegersohn der Antragstellerin nur einen Betrag zukommen lassen will, der die Differenz zwischen dem von der Antragstellerin aufzubringenden Pensionspreis für ihre Unterbringung im Altersheim einerseits und ihren Einnahmen andererseits deckt, welche sich aus ihrer Rente und dem ihr zustehenden Wohngeldanspruch zusammensetzen, so ist gem. § 11 des 2. WoGG, der die Ermittlung des für die Bemessung des Wohngeldes maßgeblichen Jahreseinkommens regelt, von den Verhältnissen auszugehen, die vor der Zahlung des Unterhaltsbeitrages feststellbar waren. Soweit der Unterhaltszuschuß des Schwiegersohnes der Antragstellerin der Höhe nach davon abhängig ist, in welcher Höhe der Antragstellerin Wohngeld zusteht, muß unter Vernachlässigung von § 11 Abs. 2 des 2. WoGG von dem vor seiner Gewährung (1971) festgesetzten Wohngeld ausgegangen werden.

Der zu den Einnahmen der Antragstellerin zu rechnende Unterhaltszuschuß ihres Schwiegersohnes ergibt sich aus der Differenz zwischen dem zu erwartenden Pensionspreis einerseits und der zu erwartenden Rente zuzüglich des für 1972 festgesetzten Wohngeldes — verzweifelt — andererseits.

BVerwG, Ur. v. 25. Juni 1976 — VIII C 34/75 —

Zu § 12 — Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen

10. Aufwendungen, die ein bereits im Beruf stehender Arbeitnehmer macht, um seine Stellung durch einen Übergang in einen anderen Beruf zu verbessern, sind keine Werbungskosten (z. B. BFH Ur. v. 24. Juli 1973 — VI R 27/72 —; NJW 74, 336). Demgemäß sind im hier zu entscheidenden Fall (der Wohngeldantragsteller übte bisher die Tätigkeit eines kaufmännischen Angestellten aus und verschaffte sich den Übergang durch Studium zum staatl. geprüften Betriebswirt) die entstandenen Kosten Aufwendungen für eine Berufsausbildung oder Weiterbildung in einem noch nicht ausgeübten Beruf und somit Sonderausgaben i. S. des § 10 Abs. 1 Nr. 7 EStG. In den §§ 9 und 10 des EStG ist hinsichtlich der Einteilung in Werbungskosten und Sonderausgaben eine klare Aussage getroffen worden und durch die ausdrückliche Bezugnahme in § 12 des 2. WoGG für die Gewährung von Wohngeld zu übernehmen.

Die vom Antragsteller angegebenen Studiengebühren sowie die Kosten zur Fahrt an die Ausbildungsstätte hat die Wohngeldbewilligungsstelle bei der Errechnung des Wohngeldes im vorliegenden Fall bei dem Familieneinkommen zu Recht unberücksichtigt gelassen.

VG Hannover, Ur. v. 6. Mai 1975 — I A 275/74 —

Zu § 14 — Außer Betracht bleibende Einnahmen

11. Wenn Empfänger einer Sozialversicherungsrente im Zweibettzimmer eines Altenwohnheims untergebracht sind und wegen der durch die Rente nicht gedeckten Kosten Sozialhilfe (Hilfe zur Pflege wegen körperlicher und geistiger Gebrechlichkeit) erhalten, ist eine Anrechnung der Sozialhilfeleistungen ausgeschlossen. Ist in § 14 Abs. 1 Nr. 18 des 2. WoGG von „laufenden Leistungen für den Lebensunterhalt“ die Rede, so wird hiermit unzweideutig Bezug genommen auf eine in §§ 11, 21 Abs. 1 BSHG geregelte Leistungsart, die sich von den übrigen Leistungsarten des BSHG grundsätzlich unterscheidet. Da es sich hier um eine Hilfe nach Abschn. 3 des BSHG, also um eine individuelle Gestaltung der Hilfe, handelt, ist eine Anrechnung der Sozialhilfeleistungen nicht möglich.

VG Köln, Urt. v. 26. November 1975 — 5 K 952/75 —

12. Erhalten Studenten von ihren Eltern Zuwendungen zum Studium, die unterhalb des „monatlich anzurechnenden Einkommensbetrages der Eltern“ im Sinne des Bundesausbildungsförderungsgesetzes liegen, so bleiben die Zahlungen der Eltern jedenfalls dann weder ganz oder teilweise anrechnungsfrei, wenn sie den bei einer fiktiven Ausbildungsförderung in Höhe des „monatlich anzurechnenden Einkommens der Eltern“ nach den Wohngeldbestimmungen anrechenbaren Anteilen nicht erreichen.

VG Münster, Urt. v. 21. Januar 1976 — 4 K 1050/75 — ZMR 76, 346

13. Die Nichtberücksichtigung der Pflegezulage ist nicht ein Vorab-Abzug vom Gesamtentgelt, sondern die sachlich gebotene Außerachtlassung eines wohngeldrechtlich irrelevanten Zuschlages zum Gesamtentgelt. (Im Ergebnis ebenso Schwerz a. a. O. unter Hinweis auf Erlasse des IM Bad.-Württ. v. 5. Mai 1972 und des IM Schlesw.-Holst. v. 1. März 1972 sowie Hans: Das neue Mietrecht Bd. II, 2. WoGG, § 5 Anm. B 2,0 mit Hinweis auf RdErl. NRW). Die Praktikabilität der Vorschrift wird dadurch nicht in Frage gestellt.

VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 15. Dezember 1975 — V 320/74 —

14. § 14 Abs. 1 Nr. 9 des 2. WoGG ist nur dann anzuwenden, wenn dem Antragsteller zustehendes Wohngeld zu berechnen ist. Wird dagegen nach der Vergleichbarkeit des Wohngelds mit dem als Ausbildungsförderung gewährten Unterkunftsbeitrag gefragt, so ist bei diesem Vergleich die zu Einkünften führende sonstige Ausbildungsförderung in die Erwägungen einzubeziehen.

BVerwG, Urt. v. 17. März 1976 — VIII C 77/75 —

Zu § 18 — Allgemeiner Versagungsgrund

15. § 18 Satz 1 des 2. WoGG soll im Hinblick auf die Zweckbestimmung des Gesetzes ermöglichen, eine mißbräuchliche Inanspruchnahme von Wohngeld auszuschließen.

Nach Auffassung des Gerichts greift § 18 Satz 1 auch dann Platz, wenn angemessener Wohnraum, für den keine öffentlichen Mittel in Anspruch ge-

nommen werden bzw. werden können und der kostenlos zur Verfügung steht, ohne zwingenden Grund aufgegeben wird und nunmehr für neuen Wohnraum Wohngeld beantragt wird.

VG Köln, Urt. v. 12. November 1974 — 2 K 1471/73 —

16. Dadurch, daß die Klägerin über ein gewisses Vermögen verfügt, das sie nach und nach neben ihren sonstigen Einnahmen zum laufenden Lebensunterhalt verbraucht, kann allein ein Anspruch auf Wohngeld nicht entfallen.

Wenn die Antragstellerin wegen ihrer vergleichsweise geringen Rente und der schlechten Ertragslage ihres Gewerbebetriebes vermutlich immer darauf angewiesen ist, teilweise von ihrem Grundkapital zu leben, erscheint es nicht angemessen, sie zu zwingen, auf dieses in größerem Maße zurückzugreifen, um sie dann, wenn es verbraucht ist, auf die Sozialhilfe zu verweisen.

Es ist der Antragstellerin zuzumuten, ein gewisses Einkommen durch Einzahlung des zur Verfügung stehenden Kapitals auf ein Sparkonto eines Kreditinstituts zu erzielen. Vor allem aber ist es dem im Haushalt der Mutter lebenden Sohn zuzumuten, in dem erlernten Beruf als Maler ein regelmäßiges Einkommen zu erzielen; dabei ist zu berücksichtigen, daß ein Teil seiner Zeit durch die notwendige Pflege für die Mutter in Anspruch genommen ist und auch aus gesundheitlichen Gründen keine Vollbeschäftigung möglich ist. Aber schon durch eine regelmäßig zumutbare Halbtagsbeschäftigung könnte ein Einkommen erzielt werden, das neben den Einnahmen der Mutter aus ihrer Rente und dem zumutbaren Zinsgewinn die Gewährung von Wohngeld überflüssig machen würde.

VG Berlin, Urt. v. 14. November 1975 — VG VIII — A 225/74 —

17. Das Wohngeld kann der Antragstellerin gem. § 18 Abs. 1 Satz 1 des 2. WoGG nicht deswegen versagt werden, weil sie von ihrer Mutter Unterhaltszahlungen erhält, die über dem Bedarfs-Höchstsatz des BAföG liegen. Durch die Generalklausel des § 18 Satz 1 des 2. WoGG soll ein Mißbrauch des Wohngeldes verhindert werden (BVerwG, Urt. v. 16. Januar 1974 — VIII C 56/73; Schwerz: Das Neue Wohngeldrecht, Anm. 2,3 zu § 18). Die Mißbräuchlichkeit kann nicht allein aus der Herstellung einer Beziehung zwischen dem der Antragstellerin von ihrer Mutter zufließenden Unterhalt und den Richtsätzen des BAföG hergeleitet werden; für die Zulässigkeit einer derartigen Verknüpfung ist dem 2. WoGG nichts zu entnehmen. Die entgegenstehenden Ausführungen des BayVGH (Urt. v. 7. Juli 1975 Nr. 7 II 75, zustimmend zitiert bei Stadler/Gutekunst-Kommentar zum 2. WoGG, Anm. 2 b zu § 18 und bei Schwerz a. a. O.), auf die sich die Bewilligungsstelle stützt, vermögen nicht zu überzeugen.

VG Hamburg, Urt. v. 21. Oktober 1976 — IV VG 1777/76 —

18. Die Ausbildungsförderung und Wohngeldgewährung greifen ineinander und können deshalb nicht isoliert betrachtet werden. Soweit die Vorschriften des Bundesausbildungsförderungsgesetzes die teilweise Anrechnung des elterlichen Einkom-

mens auf die Ausbildungsförderung vorsehen, setzen sie voraus, daß die Eltern des Studenten einen entsprechenden Beitrag zu den Studienkosten leisten. Wird die im Regelfall gewährte Ausbildungsförderung wegen des Einkommens der Eltern von 420 DM auf 161 DM herabgesetzt, so wird damit vorausgesetzt, daß die Eltern einen Zuschuß von monatlich 259 DM zu den Ausbildungskosten leisten wollten. Der Umstand, daß sie im Einzelfall tatsächlich einen geringeren Zuschuß zu den Ausbildungskosten leisten (im vorliegenden Fall leisten sie nur einen Beitrag von monatlich 80 DM), kann keinen Wohngeldanspruch des Studenten auslösen.

BVerwG, Urt. v. 17. März 1976 — VIII C — 77/75 —

Zu § 19 — Einkommensgrenze

19. Es widerspricht nicht der Verfassung, daß wohngeldrechtlich eine schwere Behinderung des Antragstellers (§ 8 des 2. WoGG) oder eines Familienangehörigen bei der Bestimmung der zu berücksichtigenden Miete, nicht aber bei der Bestimmung der Einkommensgrenze (§ 19 des 2. WoGG) berücksichtigt wird.

BVerwG, Urt. v. 10. August 1976 — VIII B 29/76 —

Zu § 20 — Vermögen

20. Sind der Antragsteller und seine Familienangehörigen nicht vermögenssteuerpflichtig, so rechtfertigt das Vorhandensein von Vermögenswerten nur in besonderen Ausnahmefällen die Versagung von Wohngeld nach dem 2. WoGG.

BVerwG, Urt. v. 26. Mai 1976 — VIII C 8/75 —

Zu § 21 — Andere Leistungen zur Sicherung des Wohnraums

21. Lediglich durch § 21 des 2. WoGG wird in sachgerechter Weise ausgeschlossen, daß die Allgemeinheit an einen Antragsteller zweimal für denselben Zweck (nämlich die Wohnraumsicherung) Zahlungen leistet; darunter fallen grundsätzlich auch Leistungen nach dem BAföG. Diese Bestimmung, die in erster Linie auf haushaltspolitischen Erwägungen beruhen dürfte, trifft jedoch nicht zu, wenn die Antragstellerin keine Leistungen nach dem BAföG erhält.

VG Hamburg, Urt. v. 21. Oktober 1976 — IV VG 1777/76 —

22. Bei der Anwendung von § 21 Satz 1 des 2. WoGG ist es unerheblich, daß der Unterkunftsbeitrag nach § 13 Abs. 2 BAföG unabhängig davon gewährt wird, ob der Student am Heimatort bei seiner Familie wohnt und deshalb für die Wohnung am Studienort kein Wohngeld beanspruchen kann, oder ob er für die Wohnung am Studienort einen eigenen Wohngeldanspruch hätte, wenn dem kein Versagungsgrund entgegenstände (vgl. BVerwGE 38, 18). Im ersten Fall kommt es nicht auf den Versagungsgrund von § 21 Satz 1 des 2. WoGG an; im letzteren Fall steht dieser Versagungsgrund einem Wohngeld-

anspruch entgegen. Bei Anwendung des § 21 Satz 1 des 2. WoGG kann durch eine solche Unterscheidung Art. 3 Abs. 1 GG nicht verletzt werden. Im Hinblick auf den Unterkunftsbedarf am Studienort handelt es sich um gleiche Sachverhalte.

Bei Anwendung von § 21 Satz 1 des 2. WoGG ist es auch unerheblich, daß bei der Bewilligung der Ausbildungsförderung nur der Gesamtbetrag erwähnt und nicht zwischen dem Bedarfssatz von § 13 Abs. 1 BAföG und dem Unterkunftsbeitrag nach Absatz 2 der Vorschrift unterschieden wird. Diese Unterscheidung, auf die es bei Anwendung von § 21 Satz 1 des 2. WoGG ankommt, ist unmittelbar aus dem Gesetz zu entnehmen.

Sowohl die Ausbildungsförderung als auch das Wohngeld werden aus öffentlichen Mitteln gewährt, um bestimmte soziale Notstände zu beheben; diese Leistungen können nicht ohne weiteres mit sonstigen Einkünften verglichen werden. Soweit sie bestimmt sind, den Studenten die Unterkunft am Studienort wirtschaftlich zu sichern, haben sie dieselbe Zweckbestimmung. In solchen Fällen greifen die Regelungen beider Gesetze ineinander. § 21 Satz 1 des 2. WoGG soll verhindern, daß für denselben Zweck Leistungen aus öffentlichen Kassen doppelt gewährt werden. Dadurch wird Artikel 3 Abs. 1 GG nicht verletzt.

BVerwG, Urt. v. 17. März 1976 — VIII C 76/74 — (ebenso BVerwG, Urt. v. 17. März 1976 — VIII C 5/75)

23. Der nach § 13 Abs. 2 BAföG gewährte Unterkunftsbeitrag soll der Sicherung der Unterkunft des Auszubildenden am Studienort dienen. Diese Zweckbestimmung entspricht der des Wohngelds. Die Unterschiedlichkeit der Bemessung einerseits des Unterkunftsbeitrags, andererseits des Wohngelds und der Umstand, daß das Wohngeld als Zuschuß zu den Kosten der Raumnutzung allein, der Unterkunftsbeitrag aber zur Deckung der gesamten Unterkunfts-kosten gewährt wird, steht der Vergleichbarkeit beider Leistungen nicht entgegen.

§ 14 Abs. 1 Nr. 9 des 2. WoGG ist nur dann anzuwenden, wenn ein dem Antragsteller zustehendes Wohngeld zu berechnen ist. Wird dagegen nach der Vergleichbarkeit des Wohngelds mit dem als Ausbildungsförderung gewährten Unterkunftsbeitrag gefragt, so ist bei diesem Vergleich die zu Einkünften führende sonstige Ausbildungsförderung in die Erwägungen einzubeziehen.

Die beiden Leistungen sind unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Selbstbeteiligung an den Ausbildungskosten, der mit den Anrechnungsvorschriften des BAföG zum Ausdruck gebracht wird, auch dann noch vergleichbar im Sinne von § 21 Satz 1 des 2. WoGG, wenn der Unterkunftsbeitrag nach § 13 Abs. 2 BAföG (wie im vorliegenden Fall) nur etwa die Hälfte des fiktiv berechneten Wohngeldes beträgt. Unter Berücksichtigung des gesetzlich erwarteten Zuschusses der Eltern des Studenten ist auch ein derart herabgesetzter Unterkunftsbeitrag noch geeignet, den am Studienort benötigten Wohnraum wirtschaftlich zu sichern.

BVerwG, Urt. v. 17. März 1976 — VIII C 77/75 —

Zu § 22 — Doppelwohnungen und vorübergehend benutzter Wohnraum

24. Mietet ein 25jähriger Student höheren Semesters kurz vor Studienabschluß und vor Beginn des Vorbereitungsdienstes eine Wohnung am Wohnort der Eltern und gründet er einen eigenen Hausstand, hat er sich endgültig aus dem elterlichen Haushalt gelöst. Damit liegt zweifellos nicht der Fall der üblichen studienbedingten, nur vorübergehend auswärtigen Wohnungnahme eines Studenten vor. Das gilt namentlich, wenn es auch sonst keinen Anhaltspunkt dafür gibt, daß er trotz vollkommener wirtschaftlicher Abhängigkeit — wobei es auf die Höhe des Unterhalts und den Grad der Abhängigkeit nicht ankommt — seine Zukunftspläne von den Eltern bestimmen lassen würde.

VG Köln, Urt. v. 12. November 1974 — 2 K 1471/73 —

25. Auf die wirtschaftliche Abhängigkeit des Studenten von seinen Eltern kommt es nicht entscheidend an, wenn festgestellt werden soll, ob ein Student als vom Familienhaushalt vorübergehend abwesend anzusehen ist. Hat er erkennbare Entscheidungen getroffen, die seiner Rückkehr in die Familienwohnung entgegenstehen, oder ergeben die Umstände, daß eine solche Rückkehr nicht möglich ist, so ist er nicht als vorübergehend abwesend anzusehen; fehlt es an Umständen, die zwingend auf eine dauernde Lösung von Familienhaushalt schließen lassen, so bedarf es einer Prognose, die das zu erwartende künftige Verhalten des Studenten betrifft, und einer Abwägung aller Beweiszeichen, die dafür oder dagegen sprechen.

Dafür, daß der Student nicht nur vorübergehend vom Haushalt seiner Eltern abwesend ist, sprechen eine Reihe von Indizien, denen nichts Gleichgewichtiges entgegensteht; der Student lebt nicht nur seit 1968 außerhalb der elterlichen Wohnung, zunächst in Köln, ab 1970 dann in Hamburg. Er lebt auch seit annähernd fünf Jahren mit seiner Frau in einer Gemeinschaft zusammen, die durch ein gemeinsames Kind noch verfestigt wurde. Beide haben sich die jetzige Wohnung zusammen eingerichtet und beabsichtigen, nach dem Lehrereexamen in Hamburg zu unterrichten. Der Einwand der Bewilligungsstelle, daß der Student diese Verbindung, solange sie nicht durch eine Eheschließung sanktioniert sei, jederzeit abbrechen könne, erscheint dem Gericht wenig überzeugend. Eine Ehe wäre durch Scheidung ggf. auch ziemlich kurzfristig auflösbar. Hinzu kommt, daß der Student immerhin 27 Jahre alt ist und mehr dafür spricht, daß er auch nach dem Examen eher weiter ein selbständiges Leben führen als in den elterlichen Haushalt zurückkehren wird, zumal er dort nur beschränkte räumliche Verhältnisse vorfinden würde.

Die Bewilligungsstelle kann die Gewährung von Wohngeld auch nicht unter Berufung auf den allgemeinen Versagungsgrund des § 18 Satz 1 des 2. WoGG ablehnen.

Daß der Student von seinem Vater freiwillig einen monatlichen Unterhalt von 500 DM erhält, kann weder über § 21 noch auf dem Wege über die Generalklausel des § 18 Satz 1 zur Versagung eines

Wohngeldanspruchs des Klägers führen. Sinn des § 18 Satz 1 ist es, jeglichen Mißbrauch des Wohngeldes zu verhindern. Von einem Mißbrauch des Wohngeldes kann im Falle des Studenten keine Rede sein. Dies wird insbesondere deutlich bei einem Blick auf § 19 des 2. WoGG. Der Student steht mit seinem Einkommen (aus Unterhaltszahlungen) nicht anders oder gar besser da, als ein Arbeitnehmer mit entsprechend geringem Einkommen. Dann ist es durch nichts gerechtfertigt, ihn ungleich und schlechter zu behandeln als einen solchen Antragsteller. Es geht nicht an, die auf ganz anderen Gründen (Vermeidung von Doppelzahlungen aus öffentlichen Kassen) beruhende Versagung von Wohngeld für BAföG-Empfänger auf den Antragsteller auszudehnen, nur weil er auch Student ist.

VG Hamburg, Urt. v. 22. Oktober 1975 — III VG 1156/75 —

26. Der Wohngeldanspruch des nicht bei seiner Familie wohnenden Studenten setzt voraus, daß er sich dauernd vom Familienhaushalt gelöst hat; läßt sich nicht abschließend klären, ob er nicht nur vorübergehend abwesend vom Familienhaushalt ist, so trifft ihn die materielle Beweislast i. S. von § 22 Nr. 2 und § 4 Abs. 2 des 2. WoGG. Im übrigen ist die Entscheidung eine Frage des Einzelfalles (HessVGH Beschl. v. 28. Januar 1975 — VII TE 49/74 in BBauBl 1976 S. 41).

Im vorliegenden Fall spricht für eine Lösung des Antragstellers vom Familienhaushalt insbesondere sein Verlöbnis; er lebt mit seiner Verlobten zusammen und ist auf den finanziellen Beitrag seiner Verlobten zum gemeinsamen Haushalt angewiesen. Auch der Umstand, daß die Verlobte ihren Wohnort gewechselt hat, um mit ihm zusammenleben zu können, spricht ebenso dafür, daß das Bedürfnis nach familiengerechtem Wohnen zum Bezug einer gemeinsamen Wohnung geführt hat, nicht aber lediglich Zweckmäßigkeit Gesichtspunkte, die nur für die Dauer des Studiums Bedeutung haben.

VG Kassel, Urteile v. 14. Juni 1976 — IV E 107/76 und IV E 108/76 —

27. Auf die wirtschaftliche Abhängigkeit der Wohngeld-Antragstellerin (Schülerin eines Wirtschaftsgymnasiums, 20 Jahre alt) von ihrer Mutter bzw. Vater (Eltern geschieden) kommt es nicht entscheidend an für die Beurteilung der Frage, ob die Schülerin als vorübergehend abwesend vom Haushalt ihrer Mutter anzusehen ist. Die Antragstellerin hat sich von Anfang an wegen dauernder Auseinandersetzungen mit ihrer Mutter von dieser getrennt; auch die Mutter hat die Rückkehr ihrer Tochter abgelehnt, obwohl die mütterliche Wohnung ausreichend groß ist; dafür spricht auch der relativ hohe Unterhaltsbeitrag (600 DM) der Mutter an ihre Tochter. Das Wohngeld kann der Antragstellerin gem. § 18 Abs. 1 Satz 1 des 2. WoGG nicht deswegen versagt werden, weil sie von ihrer Mutter Unterhaltszahlungen erhält, die über dem Bedarfs-Höchstsatz des BAföG liegen. Durch die Generalklausel des § 18 Satz 1 des 2. WoGG soll ein Mißbrauch des Wohngeldes verhindert werden (BVerwG, Urt. v. 16. Januar 1974 — VIII C 56/73; Schwerz: Das Neue Wohngeldrecht. Anm. 2, 3 zu § 18). Die Mißbräuchlichkeit kann nicht allein aus der Herstellung einer Bezie-

hung zwischen dem der Antragstellerin von ihrer Mutter zufließenden Unterhalt und den Grundsätzen des BAföG hergeleitet werden; für die Zulässigkeit einer derartigen Verknüpfung ist dem 2. WoGG nichts zu entnehmen. Die entgegenstehenden Ausführungen des BayVGH (Urt. v. 7. Juli 1975 Nr. 7 II 75, zustimmend zitiert bei Stadler/Gutekunst-Kommentar zum 2. WoGG, Anm. 2 b zu § 18 und bei Schwerz a. a. O.), auf die sich die Bewilligungsstelle stützt, vermögen nicht zu überzeugen.

VG Hamburg, Urt. v. 21. Oktober 1976 — IV VG 1777/76 —

Zu § 28 — Zahlung des Wohngeldes

28. Die Überleitung von Wohngeldansprüchen im Wege der Überleitungsanzeige nach § 90 BSHG ist zulässig. Die Zahlung von Wohngeld schließt die Gewährung von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem BSHG in entsprechender Höhe aus, weil das Wohngeld auf die Hilfe zum Lebensunterhalt anzurechnen ist.

OVG Münster, Urt. v. 30. April 1973 — VIII A 1248/72 —

Zu § 29 — Erhöhung des Wohngeldes

29. Die in § 29 des 2. WoGG geregelten Grenzen einer Abänderung von Wohngeldbescheiden für den laufenden Bewilligungszeitraum sind nach der Absicht des 2. WoGG, der Wohngeldverordnung, dem 3. ÄndG sowie der ÄndV an sich auch im Fall einer gesetzlichen Erhöhung der anrechenbaren Belastung zu berücksichtigen.

OVG Lüneburg, Beschl. v. 22. August 1974 — VII OVG B 55/74 —

Zu § 30 — Aufhebung des Bewilligungsbescheides

30. Die Rücknahme eines Bewilligungsbescheides gem. § 30 Abs. 2 des 2. WoGG ist nur zulässig, wenn der Antragsteller ihn durch arglistige Täuschung, Drohung oder Bestechung erwirkt hat. Hat der Antragsteller objektiv falsche Angaben gemacht, dabei jedoch ohne Bewußtsein und ohne Absicht gehandelt, die Bewilligungsbehörde mit seinen Erklärungen zu täuschen, ist die Rücknahme des Bewilligungsbescheides unzulässig.

VG Düsseldorf, Urt. v. 27. Juni 1973 — 7 K 1326/72 —

31. Der auf Vorgänge im Rechenzentrum zurückzuführende Fehler eines Wohngeldbescheides ist wie ein offenkundiger Schreib- oder Rechenfehler zu behandeln, der eine nachträgliche Berichtigung rechtfertigt, ohne daß es dazu einer Aufhebung des Bescheides i. S. von § 30 Abs. 4 des 2. WoGG bedarf.

Im Falle des Klägers waren die Voraussetzungen von § 30 Abs. 1 bis 3 des 2. WoGG nicht erfüllt; dennoch stand dessen Absatz 4 der Berichtigung des Be-

willigungsbescheides für Juni 1971 bis Mai 1972 nicht entgegen.

Der Oberbegriff „Aufhebung“ in § 30 Abs. 4 des 2. WoGG umfaßt alle Fälle einer nachträglichen Änderung schon erfolgter Bewilligungen, wenn der bewilligte Betrag nach den festgestellten Anspruchsgrundlagen vermittelt worden war. Eine Fehlerkorrektur in den Fällen, in denen der ermittelte Betrag nicht den festgestellten Anspruchsgrundlagen entsprach, wird dagegen durch die genannte Vorschrift nicht ausgeschlossen. Einem Schreib- oder Rechenfehler steht es gleich, wenn bei computergefertigten Bescheiden ein Fehler im Rechenzentrum ursächlich für die Bewilligung war.

Der Wohngeldempfänger hat Wohngeld „zu Unrecht erhalten“, wenn es ihm materiellrechtlich und formellrechtlich nicht zusteht. Ihm steht es materiellrechtlich nicht zu, wenn und soweit die Anspruchsvoraussetzungen nicht erfüllt sind. Das ist nach § 30 des 2. WoGG allerdings unerheblich, wenn ein bereits erteilter Bewilligungsbescheid gemäß dessen Absatz 4 nicht aufgehoben werden darf.

BVerwG, Urt. v. 11. Juni 1975 — VIII C 12/74 — WWV 75, 270; NJW 76, 532

Zu § 31 — Rückforderung überzahlten Wohngeldes

32. Steht dem Kläger materiellrechtlich und formellrechtlich kein Wohngeld zu und ist nach §§ 12 bis 17 des 2. WoGG das zu ermittelnde anrechenbare Familieneinkommen (§ 9 des 2. WoGG) erheblich über der maßgeblichen Einkommensgrenze von 14 400 DM für den Dreipersonenhaushalt des Klägers (§ 19 des 2. WoGG) geblieben, so muß er gem. § 31 Abs. 1 des 2. WoGG die Beträge, die er zu Unrecht erhalten hat, zurückzahlen, wenn die ungegerechtfertigte Gewährung von ihm zu vertreten ist.

Bei einem Vergleich zwischen den von ihm selbst in seinem Wohngeldantrag gemachten Angaben über die Einkommensverhältnisse der zu seinem Haushalt gehörigen Familienmitglieder mit den Angaben in Spalte 2 des Wohngeldbescheides der Behörde unter der Überschrift „Ermittlung des Familieneinkommens“ mußte dem Kläger auffallen, daß das im Bescheid mit 21 155,42 DM angegebene Arbeitseinkommen mit seiner ersten Stelle vor dem Komma unberücksichtigt geblieben ist.

Auch ein Wegfall des Rückforderungsanspruchs nach den „allgemeinen Grundsätzen über die Rückforderung zu Unrecht gewährten Leistungen“ (§ 31 Abs. 4 des 2. WoGG) kommt nicht in Betracht, da bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 des 2. WoGG dem Anspruch kein weitergehender Vertrauensschutz entgegengehalten werden kann und auch die Grundsätze von §§ 812 ff. (insbes. § 818 Abs. 3 BGB) nicht anwendbar sind (BVerwGE 48, 342).

VG Kassel, Urt. v. 26. August 1976 — IV E 131/76 —

Anlage 8

Personaleinsatz bei der Durchführung des Zweiten Wohngeldgesetzes

Land	Antragsannahmestellen		Bewilligungsstellen		Widerspruchsstellen		Zahl der von einem Beschäftigten durchschnittlich bearbeiteten Anträge	
	Zahl der Stellen	Zahl der Beschäftigten	Zahl der Stellen	Zahl der Beschäftigten	Zahl der Stellen	Zahl der Beschäftigten	1975	1974
Baden-Württemberg	1 690	—	101	315 ¹⁾	4	4	884	877
Bayern	4 155	—	96	360	7	24 ¹⁾	1 100	1 032
Berlin	—	—	12	275	1	3	912,5	952,5
Bremen	8	18½ ¹⁾	2	81½	1	2 ¹⁾	1 108	1 030
Hamburg	23	139	23	139	7	0,65	905	1 063
Hessen	—	—	60	236	17	2	1 110	1 139
Niedersachsen	—	—	151	431	17	24	826	928
Nordrhein-Westfalen	347	280 (geschätzt)	76	1 080	76	—	960	970
Rheinland-Pfalz	165	—	44	148	—	—	955	920
Saarland	50	88 ¹⁾	50	88 ¹⁾	6	6 ¹⁾	854	969
Schleswig-Holstein	220	178,5	220	178,5	12	—	941	942

¹⁾ Diese Beschäftigten werden zum Teil auch mit anderen Aufgaben betraut.

Anlage 9

Verwaltungsaufwand bei der Durchführung des Zweiten Wohngeldgesetzes
1974 und 1975

Land	Verwaltungsaufwand insgesamt in DM 1975	Anteil am gesamten Verwaltungsaufwand in %		Zahl der Wohngeldanträge 1975	Verwaltungsaufwand je Antrag in DM		Verhältnis zum ausgezahlten Wohngeld in %	
		Persönelle Ausgaben 1975	Sachausgaben 1975		1974	1975	1974	1975
	1	2	3	4	5	6	7	8
Baden-Württemberg	15 009 820	80,9	19,1	276 197	49,24	54,34	1010	9,97
Bayern	17 775 093	77,9	22,1	371 482	43,00	47,85	9,00	8,60
Berlin	9 529 221	82,9	17,1	210 513	42,26	45,26	10,60	9,90
Bremen	3 071 883	89,9	10,1	65 380	45,59	46,98	10,20	8,80
Hamburg	6 005 946	85,2	14,8	147 829	41,37	40,62	6,10	7,70
Hessen	10 908 962	78,0	22,0	268 691	32,70	40,60	6,88	8,38
Niedersachsen	17 900 939	86,6	13,4	399 773	49,07	44,78	8,68	8,36
Nordrhein-Westfalen	51 738 074	82,6	17,4	1 048 366	44,48	49,35	8,80	9,30
Rheinland-Pfalz	6 015 370	88,5	11,5	130 665	31,61	46,04	7,50	9,26
Saarland	1 744 928	83,6	16,4	40 728	33,84	42,84	6,83	7,11
Schleswig-Holstein	7 212 000	81,2	18,8	168 253	38,80	42,85	7,25	7,60

Anlage 10

Entwicklung von Preisen, Mieten und Mietausgaben

Jahr	Preis- index ¹⁾	Mietenindex				Mietbelastungsquote ²⁾	
		insgesamt	Altbau- wohnungen	Neubauwohnungen		Typ 1	Typ 2
				sozialer Wohnungs- bau	frei finan- zierter Woh- nungsbau		
1965	87,8	72,8	70,4	72,1	75,4	15,3	9,9
1969	96,8	95,7	95,5	96,5	95,5	19,2	13,8
1970	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	18,8	13,4
1971	104,7	106,1	106,8	105,3	105,8	18,6	12,8
1972	110,6	112,3	112,9	110,9	112,6	18,2	13,3
1973	118,5	118,8	118,9	118,6	119,0	18,5	12,9
1974	126,3	124,6	124,7	125,5	123,9	18,6	13,2
1975	134,7	132,4	133,0	136,4	129,5	19,7	12,7
1976	141,9	138,9	140,5	144,3	134,5	19,6	13,0

¹⁾ Preisindex für die Lebenshaltung eines 2-Personen-Haushalts

²⁾ Miete in % der ausgabenfähigen Einkommen und Einnahmen, ermittelt aus den laufenden Wirtschaftsrechnungen

Typ 1:

2-Personen-Haushalte von Renten- und Sozialhilfeempfängern mit geringem Einkommen

Typ 2:

4-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen

Anlage 11

Durchschnittliche Quadratmeter-Mieten bei von Mietzuschußempfängern bewohnten Wohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung

Bezugsfertigkeit	öffentlich geförderte Wohnungen				frei finanzierte Wohnungen			
	Zahl der Fälle in 1 000		m²-Miete DM		Zahl der Fälle in 1 000		m²-Miete DM	
	1974	1976	1974	1976	1974	1976	1974	1976
I. 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1965	160,8	180,3	3,67	4,26	103,6	100,5	4,19	4,49
II. 1. Januar 1966 bis 31. Dezember 1971	159,2	138,8	4,16	4,72	110,8	93,0	4,43	4,71
III. 1. Januar 1972 bis 31. Dezember 1974	85,4	78,4	4,27	4,76	68,3	62,6	4,70	4,93
IV. nach dem 31. Dezember 1974 ..	—	28,5	—	4,75	—	16,0	—	4,97

Anlage 12

Mietobergrenzen und subventionstechnisch bedingter Mietanstieg

Land	Mietobergrenze		in den Angaben in Spalte 2 enthaltene Betriebs- kosten- pauschale	korrigierte Mietober- grenze ohne Berücksich- tigung der Betriebs- kosten- pauschale	durch die Förderungs- methode bedingte Mietsteigerung ab dem ... Jahr	
	1975	1976				
	DM je m²/monatlich					
	1	2				3
Baden- Württemberg	max. 4,30	4,30	0,25	4,05	ab 3. Jahr halb- jährlich = 0,26 8 x 0,26 = 2,08	
Bayern	München	4,20	4,20	0,40	3,80	ab
	Würzburg	3,70	3,70	0,20	3,50	4. Jahr = 0,50
	übrige	3,90	3,90	0,35	3,55	6. Jahr = 0,50
	Gemeinden	3,60	3,60	0,35	3,25	9. Jahr = 0,60
	— Ortsklasse S .					12. Jahr = 0,60
	— Ortsklasse A .					15. Jahr = 0,60
						insgesamt = 2,80
Berlin		4,50	4,50	0,83	3,67	ab 4. Jahr = 0,50 7. Jahr = 0,50 10. Jahr = 0,50 13. Jahr = 0,50 insgesamt = 2,00
Bremen		4,20	4,50	0,52	3,98	ab 5. Jahr = 0,50 10. Jahr = 0,50 15. Jahr = 0,50 insgesamt = 1,50
Hamburg		5,50	5,50	0,81 ¹⁾ 1,06 ²⁾	4,69 4,44	ab 5. Jahr = 0,60 7. Jahr = 0,40 9. Jahr = 0,40 11. Jahr = 0,40 13. Jahr = 0,40 15. Jahr = 0,40 17. Jahr = 0,40 insgesamt = 3,00

¹⁾ für Wohnungen in Bauvorhaben ohne Fahrstuhl²⁾ für Wohnungen in Bauvorhaben mit Fahrstuhl

Land		Mietobergrenze		in den Angaben in Spalte 2 enthaltene Betriebs- kosten- pauschale	korrigierte Mietober- grenze ohne Berücksich- tigung der Betriebs- kosten- pauschale	durch die Förderungs- methode bedingte Mietsteigerung ab dem ... Jahr
		1975	1976			
		DM je m²/monatlich				
		1	2			
Hessen	Frankfurt	4,15	4,15	0,20	3,95	ab
	Offenbach	3,95	3,95	0,20	3,75	6. Jahr = 0,70
	Wiesbaden					9. Jahr = 0,70
						12. Jahr = 0,70
	im übrigen					15. Jahr = 0,60
						insgesamt = 2,70
Niedersachsen		4,50	4,70	0,33	4,37	ab
						5. Jahr = 0,60
						9. Jahr = 0,60
						13. Jahr = 0,60
						17. Jahr = 0,60
						insgesamt = 2,40
Nordrhein- Westfalen	Gemeinden bis	4,30	4,50	0,25	4,25	ab
	100 000 Einwohner	4,50	4,70	0,25	4,45	1. 4. 79 = 0,35
	500 000 Einwohner	4,70	4,90	0,25	4,65	1. 4. 81 = 0,40
	über					1. 4. 83 = 0,45
						1. 4. 85 = 0,50
						1. 4. 87 = 0,60
						1. 4. 89 = 0,70
						insgesamt = 3,00
Rheinland- Pfalz	Gemeinden bis	3,90	3,90	0,30	3,60	ab
	5 000 Einwohner	4,20	4,20	0,30	3,90	5. Jahr = 0,75
	100 000 Einwohner	4,50	4,50	0,30	4,20	9. Jahr = 0,75
	über					13. Jahr = 0,75
	100 000 Einwohner					insgesamt = 2,25
Saarland	Gemeinden unter	4,20	4,20	—	—	— —
	100 000 Einwohner	4,60	4,60	—	—	— —
	über					
Schleswig- Holstein	in Wohnungen mit	4,00	4,00	0,70	3,30	jährlich = 0,30
	Normalausstattung	4,20	4,20	0,70	3,50	= 12 x 0,30
		4,50	4,50	0,70	3,80	insgesamt = 3,60
	Sammelheizung ...					
	Sammelheizung und Fahrstuhl					

Anlage 13

Absehbare Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand bis 1980 ¹⁾(Wohnungen mit Bad und Sammelheizung
in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern)

Jahr	Land	Förderungsjahrgang											
		1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976
1976	Baden-Württemberg	4,77	4,61	4,42	4,98	4,97	5,29	4,63	4,72	4,96	4,82	4,65	4,55
	Bayern	4,70	4,60	5,10	4,80	5,10	4,90	5,00	5,10	4,60	4,30	4,20	—
	Berlin	4,12	4,70	4,43	4,55	3,95	3,95	4,94	5,20	5,00	4,70	4,50	4,50
	Bremen	4,57	4,82	4,82	4,72	4,62	4,52	4,42	4,03	4,49	4,61	4,31	4,50
	Hamburg	4,34	4,53	5,12	5,68	5,25	5,58	5,32	5,58	5,58	5,49	5,42	5,50
	Hessen	5,18	4,67	4,97	4,67	4,57	4,27	4,10	3,95	4,25	4,25	4,15	—
	Niedersachsen	4,20	4,68	4,84	4,73	4,86	4,96	4,81	4,69	4,38	4,43	4,50	—
	Nordrhein-Westfalen	4,50	4,70	5,30	5,40	5,40	5,40	4,70	5,00	5,10	5,10	—	—
	Rheinland-Pfalz	4,00	4,05	4,15	4,15	4,25	4,10	4,30	4,60	4,90	4,80	4,50	—
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	4,66	4,57	4,62	4,75	4,94	5,17	5,08	5,34	4,98	5,02	4,76	—
1977	Baden-Württemberg	4,87	5,14	4,52	5,28	5,07	5,94	5,52	5,02	5,06	5,12	4,75	4,75
	Bayern	5,21	4,90	5,40	5,10	5,40	5,20	5,10	5,20	5,10	4,60	4,30	4,20
	Berlin	4,60	5,00	5,13	4,85	4,25	4,45	5,24	5,50	5,80	5,00	4,80	4,80
	Bremen	4,69	5,00	4,94	4,84	4,74	4,64	4,54	4,60	4,61	4,73	4,43	4,62
	Hamburg	4,85	4,83	5,42	5,98	6,15	5,88	6,32	5,88	5,88	5,79	5,72	5,80
	Hessen	5,28	5,18	5,07	4,97	4,67	4,57	4,90	4,25	4,35	4,55	4,25	4,15
	Niedersachsen	4,70	4,78	5,14	4,83	5,29	5,58	5,11	5,37	4,68	4,53	4,60	4,70
	Nordrhein-Westfalen	4,80	5,00	5,60	5,70	6,10	5,70	5,00	5,30	5,40	5,40	5,40	—
	Rheinland-Pfalz	4,32	4,35	4,45	4,45	4,55	4,70	4,60	4,90	5,20	4,90	4,60	4,50
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	5,02	4,81	4,82	4,99	5,17	5,40	5,44	5,64	5,36	5,52	5,23	—
1978	Baden-Württemberg	5,17	5,24	5,05	5,38	5,37	6,04	6,27	5,93	5,36	5,22	5,05	4,85
	Bayern	5,31	5,19	5,50	5,20	5,50	5,30	5,90	6,00	5,40	5,10	4,60	4,30
	Berlin	4,70	5,32	5,23	5,35	4,35	4,55	5,84	5,60	5,90	5,60	4,90	4,90
	Bremen	4,81	5,40	5,40	4,96	4,86	4,76	4,66	4,72	5,18	4,85	4,55	4,74
	Hamburg	4,95	5,15	5,52	6,08	6,25	5,98	6,42	6,68	5,98	5,89	5,82	5,90
	Hessen	5,58	5,28	5,60	5,07	4,97	4,67	5,20	5,05	4,65	4,65	4,55	4,25
	Niedersachsen	4,80	5,30	5,24	5,13	5,39	6,22	5,81	5,67	5,13	4,83	4,90	4,80
	Nordrhein-Westfalen	5,10	5,10	5,70	5,80	6,20	5,80	5,80	6,40	5,50	5,50	5,50	5,70
	Rheinland-Pfalz	4,40	4,65	4,55	4,55	4,65	4,80	5,30	5,00	5,30	5,20	4,90	4,60
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	5,19	5,11	5,08	5,19	5,34	5,73	5,64	6,04	5,85	5,96	5,70	—

¹⁾ Quelle: Angaben der Länder

noch Anlage 13

Jahr	Land	Förderungsjahrgang											
		1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976
1979	Baden-Württemberg	5,27	5,54	5,15	6,68	5,47	6,34	6,37	6,88	6,35	6,34	5,15	5,41
	Bayern	5,61	5,49	6,05	5,50	5,80	5,60	6,00	6,10	6,00	5,40	5,20	4,60
	Berlin	5,00	5,62	5,76	5,65	5,05	4,85	6,14	6,40	6,20	5,90	5,70	5,20
	Bremen	4,93	5,40	5,40	5,40	4,98	4,88	4,78	4,84	5,30	5,42	4,67	4,86
	Hamburg	5,25	5,45	6,08	6,38	6,55	6,28	6,72	6,98	7,08	6,19	6,12	6,20
	Hessen	5,68	5,58	5,70	5,60	5,07	4,97	5,30	5,35	5,45	4,95	4,65	4,55
	Niedersachsen	5,10	5,40	5,78	5,23	5,79	6,32	6,50	6,56	5,74	5,29	5,00	5,10
	Nordrhein-Westfalen	5,40	5,65	6,00	6,10	6,50	6,10	6,10	6,70	6,80	5,80	5,80	6,35
	Rheinland-Pfalz	4,70	4,75	5,08	4,85	4,95	5,10	5,40	5,90	5,60	5,30	5,00	4,90
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	5,42	5,35	5,42	5,50	5,56	5,99	6,18	6,39	6,25	6,46	6,28	—
1980	Baden-Württemberg	5,57	5,64	5,45	6,78	6,85	6,44	6,67	6,98	7,35	6,44	6,27	5,51
	Bayern	5,71	5,59	6,15	6,05	5,90	5,70	6,80	6,40	6,30	6,00	5,50	5,20
	Berlin	5,10	5,72	5,86	6,00	5,15	5,35	6,24	6,50	6,80	6,00	5,80	5,80
	Bremen	5,05	5,50	5,50	5,50	5,50	5,00	4,90	4,96	5,42	5,54	5,24	4,98
	Hamburg	5,35	5,55	6,18	6,68	6,65	6,38	6,82	7,08	7,18	6,99	6,22	6,30
	Hessen	5,98	5,68	6,00	5,70	5,60	5,07	6,30	5,45	5,75	5,75	4,95	4,65
	Niedersachsen	5,20	5,70	5,88	5,78	5,89	6,74	6,60	7,25	6,22	6,48	5,30	5,20
	Nordrhein-Westfalen	5,50	5,75	6,40	6,20	6,60	6,85	6,20	6,80	6,90	6,90	5,90	6,45
	Rheinland-Pfalz	4,80	5,05	5,18	5,17	5,05	5,20	5,70	6,00	6,45	5,60	5,30	5,00
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	5,62	5,50	6,67	5,81	5,75	6,13	6,55	6,74	6,71	6,89	6,75	—

1) Quelle: Angaben der Länder

