

Große Anfrage

der Abgeordneten Dr. Jahn (Münster), Dr. Schneider, Dr. Dollinger, Nordlohne, Dr. van Aerssen, Eymer (Lübeck), Francke (Hamburg), Kolb, Link, Lintner, Luster, Dr. Möller, Niegel, Frau Pack, Prangenberg, Pieroth, Dr. Waffenschmidt, Dr. Kunz (Weiden), Dr. Schulte (Schwäbisch Gmünd), Schmitz (Baesweiler), Bühler (Bruchsal), Kiechle und der Fraktion der CDU/CSU

Neuorientierung der Wohnungsbaupolitik

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie stellt sich nach Angebot und Nachfrage die Wohnraumversorgung heute insgesamt dar?
2. Wo bestehen Engpässe in der Wohnraumversorgung, vor allem in regionaler Beziehung oder für bestimmte Personengruppen?
3. Wie hoch ist der jährliche Wohnraumverlust durch Sanierung, Überalterung (nicht mehr modernisierungsfähig) und Umwandlung in Gewerberäume etc. in den Jahren 1974, 1975 und 1976 gewesen?
4. Wie hoch wird von der Bundesregierung der künftige Wohnraumverlust durch Sanierung, Überalterung (nicht mehr modernisierungsfähig) und Umwandlung in Gewerberäume etc. geschätzt?
5. Von welchem jährlichen Bedarf geht die Bundesregierung aus, und wie werden sich die geburtenstarken Jahrgänge der 50er Jahre und die künftige Bevölkerungsentwicklung auf den Wohnungsbedarf der nächsten Jahre zeitlich und räumlich auswirken?
6. Wieviel Wohnungen sind in den Jahren 1974, 1975 und 1976 jeweils fertiggestellt worden, wieviel davon entfallen in den einzelnen Jahren auf den sozialen Wohnungsbau, und zwar jeweils getrennt nach dem ersten und zweiten Förderungsweg? Wieviel freifinanzierte Mietwohnungen wurden in den Jahren 1974, 1975 und 1976 jeweils fertiggestellt?

7. Mit welchen Fertigstellungsergebnissen rechnet die Bundesregierung in den nächsten fünf Jahren
 - im freifinanzierten und steuerbegünstigten Wohnungsbau,
 - im sozialen Wohnungsbau, getrennt nach dem ersten und dem zweiten Förderungsweg,
 - im freifinanzierten und steuerbegünstigten Eigenheimbau (einschließlich der eigengenutzten Eigentumswohnungen),
 - im öffentlich geförderten Eigenheimbau (einschließlich der eigengenutzten Eigentumswohnungen) getrennt nach dem ersten und zweiten Förderungsweg?
8. An welchen Zielvorstellungen muß nach Auffassung der Bundesregierung die künftige Städtebau- und Wohnungspolitik ausgerichtet werden?
9. Hält die Bundesregierung den Zeitpunkt für gekommen, die Wohnungswirtschaft unter gezielter sozialer Absicherung schrittweise in die soziale Marktwirtschaft einzugliedern?
10. Auf welche Ursachen führt die Bundesregierung den Niedergang des freifinanzierten Mietwohnungsbaus zurück? Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß ohne eine Wiederbelebung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus längerfristig eine ausreichende Wohnraumversorgung nicht möglich ist?
11. Hält die Bundesregierung die Annahme für zutreffend, daß das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz investitions-hemmend wirkt? Nimmt das Miethöhengesetz dem Bauherrn die Möglichkeit, wenigstens nach einigen Jahren auch bei bestehenden Mietverhältnissen unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung zu einer kostendeckenden Miete zu gelangen?
12. Was hält die Bundesregierung davon ab, in Anbetracht der besorgniserregenden Entwicklung des privaten Mietwohnungsbaus dem Bundestag ihren Ende 1978 fälligen Bericht über die Auswirkungen des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorzulegen?
13. Ist die Bundesregierung bereit, die von Bundeskanzler Schmidt am 20. Mai 1977 auf dem Deutschen Mietertag in Hamburg angesprochene Liberalisierung des Sozialwohnungsbestandes in Verbindung mit einer Mobilisierung der öffentlichen Förderungsmittel in die Wege zu leiten? Tritt die Bundesregierung dafür ein, bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Förderungsmittel die Bindungsfristen zu verkürzen und einen Bonus auch für Mietwohnungen und für Wohnungen des zweiten Förderungsweges zu gewähren?
14. Wie hoch ist zur Zeit die durchschnittliche Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau und die durch Subvention gesenkte

Miete, und wie beurteilt die Bundesregierung die weitere Mietenentwicklung in diesem Bereich, insbesondere im Hinblick auf die durch degressive Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen?

15. Welche Miethöhe sieht die Bundesregierung im sozialen Wohnungsbau als tragbar an
 - bei den im ersten Förderungsweg geförderten Sozialwohnungen,
 - bei den im zweiten Förderungsweg geförderten Sozialwohnungen?
16. Wie hoch ist der Anteil derjenigen Haushalte, die nach den geltenden Einkommensgrenzen zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sind, und in welcher Relation steht die Zahl dieser Haushalte zu der Zahl der tatsächlich vorhandenen Sozialwohnungen? Wieviel Sozialwohnungen sind fehlbelegt, und was beabsichtigt die Bundesregierung zu tun, um die Problematik der Fehlbelegung noch in dieser Wahlperiode zu lösen?
17. Was gedenkt die Bundesregierung zu tun, um die Mietpreisverzerrungen bei den Sozialwohnungen zu beseitigen oder auf ein Mindestmaß zurückzuführen? Was sind nach Auffassung der Bundesregierung die Ursachen dafür, daß der soziale Mietwohnungsbau zum Preisführer auf dem Wohnungsmarkt wurde?
18. Wie hoch ist die Eigentumsquote im Wohnungsbestand der Bundesrepublik (eigengenutzte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und eigengenutzten Eigentumswohnungen) im Vergleich zu anderen westeuropäischen Staaten? Wie hoch ist in diesem internationalen Vergleich die Eigentumsquote bei den kinderreichen Familien? Mit welchem Lebensalter kommen Familien durchschnittlich zu Wohneigentum?
19. In welchem Umfang ist in den Jahren 1974, 1975 und 1976 jeweils Eigentum an der Wohnung (getrennt nach eigengenutzten Wohnungen in Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen) begründet worden
 - im gesamten Wohnungsbau,
 - im steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbau,
 - im Rahmen des im ersten Förderungsweg geförderten sozialen Wohnungsbaus,
 - im Rahmen des im zweiten Förderungsweg geförderten sozialen Wohnungsbaus?
20. Liegen der Bundesregierung Unterlagen darüber vor, in welchem Umfang vorhandene Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt worden sind?
21. Ist die Bundesregierung bereit, ihr Förderungsprogramm im zweiten Förderungsweg nach Maßgabe der tatsächlichen Nachfrage bei den Bewilligungsbehörden der Länder auszu-

weiten, und sieht sie in einer verstärkten Vermögensbildung im Wohnungsbau einen geeigneten Weg, die Fehlbelegungsquote abzubauen und gleichzeitig preisgünstige Sozialwohnungen für Personen geringeren Einkommens freizumachen?

22. Ist die Bundesregierung bereit, insbesondere jungen Familien zu einem möglichst frühen Zeitpunkt zu Wohneigentum zu verhelfen, zum Beispiel durch eine Aufstockung der Familienzusatzdarlehen beim Neubau und durch Gewährung von Anschaffungsdarlehen bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum?
23. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, durch weitere Maßnahmen der Eigentumsförderung auch zur Erhaltung und Erneuerung der Innenbereiche der Städte und Gemeinden beizutragen?
24. Wieviel der öffentlich geförderten 306 Wohnbesitzwohnungen sind auf Grund der Rückwirkung des § 115 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 1. September 1976 gefördert worden?
25. Ist die Bundesregierung bereit, in Anbetracht des begrenzten Umfanges der öffentlich geförderten Modernisierung die Schwierigkeiten bei der freifinanzierten Modernisierung, die sich aus § 541 a BGB ergeben, durch eine möglichst baldige Gesetzesinitiative zu beseitigen und die Duldungspflicht des Mieters auch in diesem Bereich der Regelung des § 20 WoModG anzupassen?
26. Wie beurteilt die Bundesregierung die Bedeutung des Bausparens für die langfristige Sicherung und Finanzierung des Wohnungsbaus sowie für die Eigentums- und Vermögensbildung im Wohnungsbau, und ist sie bereit, die Bausparförderung im bisherigen Umfang beizubehalten oder zu erweitern?
27. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, die verschiedenen Förderungsprogramme im Wohnungsbau zu vereinfachen und übersichtlicher zu gestalten? Teilt sie die Auffassung, daß insbesondere das gesamte System der Darlehensbewilligung und Darlehensbereitstellung aus öffentlichen Mitteln vereinfacht werden kann und muß?

Bonn, den 3. November 1977

Dr. Jahn (Münster)

Dr. Schneider

Dr. Dollinger

Nordlohne

Dr. van Aerssen

Eymer (Lübeck)

Francke (Hamburg)

Kolb
Link
Lintner
Luster
Dr. Möller
Niegel
Frau Pack
Prangenberg
Pieroth
Dr. Waffenschmidt
Dr. Kunz (Weiden)
Dr. Schulte (Schwäbisch Gmünd)
Schmitz (Baesweiler)
Bühler (Bruchsal)
Kiechle
Dr. Kohl, Dr. Zimmermann und Fraktion

Begründung

Die Wohnungsbaupolitik bedarf einer Neuorientierung. Ein Ziel der Wohnungsbaupolitik, die Mindestversorgung aller Bürger mit geeignetem Wohnraum, ist weitgehend erreicht. Gleichwohl gibt es noch in erheblichem Ausmaß regionale und gruppenspezifische Engpässe. Zudem steigt die Zahl der Haushalte. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, bedarf es daher praxisbezogener Erhebungen über Angebot und Nachfrage im künftigen Wohnungsbau.

Das Ziel der Wohnungsbaupolitik, die Bildung privaten Eigentums mit Vorrang zu fördern, hat der Gesetzgeber der Wohnungspolitik zur Aufgabe gemacht. Die verbindlichen politischen Entscheidungen aber lassen dieses Ziel als gefährdet erscheinen.

Im internationalen Vergleich schneidet die Bundesrepublik als das Land mit dem geringsten Anteil von Eigentümerwohnungen am Wohnungsbestand immer noch schlecht ab. Ein überzeugendes Sachargument gegen eine verstärkte Eigentumsförderung im Wohnungsbau gibt es nicht. Der aufzubringende Förderungsbetrag pro Wohnung ist bei der Eigentumsförderung weit geringer als bei der Förderung einer Mietwohnung. Die gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten, höhere öffentliche Bau- oder Anspardarlehen in Anspruch zu nehmen, werden von den Bauherren häufig im Hinblick auf ihre angesparten Mittel und die Bauspardarlehen nicht ausgeschöpft. Dazu kommt, daß der Bezieher eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung in der Regel eine preisgünstigere Mietwohnung freimacht.

CDU und CSU halten in der Wohnungsbaupolitik auch künftig an ihrem ordnungspolitischen Ziel fest, privates Eigentum an Grund und Wohnungen breiter zu streuen. Eine breitere Streuung privaten Eigentums ist die freiheitliche Alternative zur Einräumung bloßer Nutzungsrechte. Familienheim und eigengenutzte Eigentumswohnung bilden den besten Mieterschutz.

Wohnungsneubau, Wohnungsmodernisierung und Wohnungssanierung sind gleichwertige städtebauliche und wohnungspolitische Aufgaben der Zukunft. Die Modernisierung des Altwohnungsbestandes sowie die Sanierung der Innenstädte gewinnen immer mehr an Bedeutung. Diese Entwicklung darf jedoch nicht dazu führen, daß die öffentlichen Förderungsmittel einseitig in die Verdichtungsgebiete fließen und die ländlichen Räume leer ausgehen. Die Wohnungsmodernisierungspolitik ist durch ergänzende städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes zu sichern.

Ohne Anreize für private Investitionen geht es im freifinanzierten Mietwohnungsbau nicht wieder bergauf. Mit dem durch das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18. Dezember 1974 zum Dauerrecht gewordene Vergleichsmietenverfahren wurde die kritische Schwelle für Investitionsentscheidungen in diesem Bereich überschritten. War die Rentabilität im Mietwohnungsbau bereits seit Anfang der 70er Jahre dadurch gefährdet, daß auch bei vergleichsweise hohem Eigenkapitaleinsatz die Neubaumieten nicht mehr die laufenden Ausgaben zu decken vermochten, so hat nun das Vergleichsmietenverfahren den Investoren auch noch die Aussicht auf Rendite in späteren Jahren genommen.

Der durch die Mietengesetzgebung des Bundes mithervorgerufene Niedergang des freifinanzierten Wohnungsbaus wird begleitet von weiterer Rückläufigkeit des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Die vom Bundeskabinett am 14. September dieses Jahres beschlossene mittelfristige Absicherung der öffentlichen Wohnungsbauförderung kann selbst bei entsprechenden Anstrengungen der Länder ein weiteres Absinken des Volumens des sozialen Wohnungsbaus nicht verhindern. Die beschlossene Fortführung des sozialen Wohnungsbaus führt zu keiner Lösung der wohnungspolitischen Schwierigkeiten und wohnungswirtschaftlichen Probleme.

Die Bundesregierung klammert die notwendige Beseitigung der strukturellen Fehlentwicklungen im Sozialwohnungsbestand weiterhin aus. Den Problemen der Mietpreisverzerrungen, der Fehl- und Unterbelegungen mit der damit einhergehenden Fehlsubventionierung und den Problemen des subventionsbedingten Mietanstiegs steht die Bundesregierung tatenlos gegenüber. Die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau seit Jahren angekündigte Gesamtkonzeption für den Wohnungsbau steht immer noch aus.

Nach Auffassung der CDU/CSU verlangt die gegenwärtige Situation der Wohnungsbaupolitik eine grundlegende Neuerung,

- die der gesetzlichen Aufgabe, breitgestreutes Wohnungseigentum, vor allem zugunsten der einkommensschwächeren Teile der Bevölkerung zu schaffen, gerecht wird,
- die das durch die jüngere Gesetzgebung des Bundes von zwangswirtschaftlichen Elementen gekennzeichnete Wohnungswesen wieder schrittweise unter gezielter sozialer Absicherung in die soziale Marktwirtschaft zurückführt,

- die bis auf einen für Problemgruppen wirklich benötigten Restbestand die Überführung des gebundenen Wohnungsbestandes in die soziale Marktwirtschaft, insbesondere durch Förderung der Privatisierung von Sozialwohnungen, in Angriff nimmt,
- die durch eine Beseitigung investitionshemmender Vorschriften im Miet- und Wohnungsrecht wieder privates Kapital in dem notwendigen und wünschenswerten Umfang in den Mietwohnungsbau lenkt,
- die unter schrittweiser Auflösung vorhandener und Vermeidung künftiger Fehlbelegungsfälle dem Wohnungsneubau zusätzliche Mittel in Form von Ausgleichszahlungen zuführt,
- die zur Beseitigung der im sozialen Wohnungsbau bestehenden Mietpreisverzerrungen die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen angemessen ändert,
- die damit aufhört, die für die langfristige Sicherung der Finanzierung des Wohnungsbaus sowie für die Vermögensbildung im Wohnungsbau ausschlaggebende Förderung des Bausparens weiter einzuschränken, anstatt sie zu verstärken,
- die die wohnungspolitischen Ziele mit denen der Städtebau- und Raumordnungspolitik in Übereinstimmung bringt,
- die mittels einer Rechtsangleichung zwischen dem Städtebauförderungsgesetz und dem Modernisierungsgesetz das Problem der Revitalisierung der Innenbereiche unserer Städte angeht und schließlich und zunächst
- auf der Grundlage aktueller statistischer Werte regionalisierte, an der Nachfrage orientierte, praxisbezogene Wohnungsbedarfsanalysen erstellt und damit unvertretbare Fehlentwicklungen im Wohnungsbau vermeidet.

