

Antwort

der Bundesregierung

auf die Große Anfrage der Abgeordneten Dr. Jahn (Münster), Dr. Schneider, Dr. Dollinger, Nordlohne, Dr. van Aerssen, Eymer (Lübeck), Franke (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
– Drucksache 8/1123 –

Neuorientierung der Wohnungsbaupolitik

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau – L 1 – 02 01 13 – 3 – hat mit Schreiben vom 19. Januar 1978 namens der Bundesregierung die Große Anfrage wie folgt beantwortet:

1. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes wurde in den vergangenen Jahren durch sich gegenseitig verstärkende Wirkungen konjunktureller und struktureller Faktoren bestimmt. Schon gegen Ende 1973 waren erste Anzeichen dafür zu erkennen, daß weniger günstige Einkommenserwartungen der privaten Haushalte, ein sich stark verlangsamer Anstieg der Zahl von Privathaushalten sowie der inzwischen erreichte Stand der Wohnungsversorgung die künftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage begrenzen würden. Trotzdem kam es aufgrund der 1973 bereits eingeleiteten Investitionsprozesse bis fast zur Mitte der 70er Jahre noch zu Fertigstellungsziffern, denen keine entsprechende Nachfrage gegenüberstand. Ein scharfer Produktionseinbruch beim Bau von Eigentumswohnungen für Kapitalanleger sowie im freifinanzierten Mietwohnungsbau war die Folge.

Verhältnismäßig stabil blieb die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Sie gewann damit auch beschäftigungspolitische Bedeutung.

Bei verringerter Gesamtnachfrage nach neuen Wohnungen, erst allmählich abschmelzenden Beständen leerstehender Neubauwohnungen und

einem relativ stabilen „Eigentumssockel“ wirkte sich die Anpassung des Wohnungsbauvolumens primär im Geschoßwohnungsbau aus, der vorher besonders stark expandiert hatte. Hier kam es auch auf dem Markt für freifinanzierte Mietwohnungen zu einer drastischen Reaktion der potentiellen Investoren, nachdem die am Markt erzielbaren Anfangsmieten nicht einmal mehr die laufenden Kosten deckten. Erst ganz allmählich verbesserten sich die Rentabilitätsaussichten aufgrund der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen, der Fortschritte im Abbau des Bestandes leerstehender Neubauwohnungen, der günstigen Baukostenentwicklung und inzwischen auch durch die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG. Die verbesserten Rentabilitätsaussichten haben aber noch nicht zu einer spürbaren Belebung der Neubautätigkeit in diesem Bereich geführt.

2. Für die Wohnungspolitik war es deshalb eine wichtige Aufgabe, dazu beizutragen, den unvermeidlichen Abbau von Kapazitäten in der Bau- und Wohnungswirtschaft zu glätten und so zu begrenzen, daß zur Deckung des mittelfristigen Nachfragepotentials notwendige Kapazitäten erhalten blieben. Die Bundesregierung hat durch verschiedene Konjunktur- und Sonderprogramme die Nachfrage in den einzelnen Sparten der Wohnungsbautätigkeit gestützt und das Pro-

duktionsvolumen damit an den mittelfristigen Trend heranführen können.

Die Bundesregierung war sich darüber im klaren, daß eine Politik mehrerer aufeinander folgender und sich ergänzender Konjunktur- und Sonderprogramme zwar konjunkturpolitisch notwendig war, auf der anderen Seite aber wohnungspolitisch keine Dauerlösung sein konnte. Vielmehr mußte über den konjunkturellen Ansatz hinaus die Wohnungsbaupolitik im Rahmen eines mittelfristigen Konzepts fortentwickelt werden.

3. Die Schwerpunkte dieses Konzepts sind bereits in der Regierungserklärung vom 16. Dezember 1976 (vgl. Drucksache 8/5) deutlich geworden. Es sind

- die Versorgung bislang noch benachteiligter Gruppen wie kinderreiche Familien, alte Menschen und Behinderte mit geringerem Einkommen durch Bereitstellung angemessenen Wohnraums. Hierzu wird auch künftig in besonderem Maße der soziale Wohnungsbau beizutragen haben;
- die Fortführung bewährter Maßnahmen zur Eigentumsförderung im Wohnungsbau sowie ihre Ergänzung durch Maßnahmen zur Belebung des Gebrauchtwohnungsmarkts;
- die stärkere Verzahnung von Städtebau- und Wohnungspolitik, vor allem bei der Erhaltung und Erneuerung der Innenbereiche von Städten und Gemeinden. Wohnungsneubau einschließlich des sozialen Wohnungsbaus, Modernisierung von Wohnungen und Verbesserung der Wohnumwelt sowie die Entwicklung eines leistungsfähigen Gebrauchtwohnungsmarkts sind dabei wichtige Instrumente;
- die Verbesserung des Wohngeldsystems durch Anpassung des Wohngelds an gestiegene Einkommen und Mieten unter gleichzeitiger Beseitigung struktureller Verzerrungen im Förderungssystem und stärkerer Berücksichtigung kinderreicher Familien.

Die künftige Wohnungspolitik ist somit nicht mehr nur eine Wohnungsbaupolitik im traditionellen Sinne. Mit einer derart verengten Zielsetzung würde sie den kommenden Aufgaben nicht gerecht werden. Die Bundesregierung sieht vielmehr in der Erhaltung und Erneuerung des vorhandenen Wohnungsbestands, der Stärkung der „Wohnkaufkraft“ von Haushalten mit niedrigem Einkommen durch das Wohngeld sowie der verstärkten Bildung von Wohneigentum gleichrangige Zielsetzungen.

4. Bereits im ersten Jahr der laufenden Legislaturperiode ist es gelungen, einen großen Teil der Schwerpunkte des mittelfristigen Konzepts in konkrete Maßnahmen umzusetzen.

Der Mietwohnungsbau wurde durch die einmalige Aufstockung des Regionalprogramms im

Jahr 1977 sowie durch Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG gestützt. Mit dem Programm für Zukunftsinvestitionen wurden in erheblichem Umfang zusätzliche Mittel für Infrastrukturmaßnahmen und den Ersatzwohnungsbau in Sanierungsgebieten bereitgestellt.

Nachdem nunmehr die Beteiligung des Bundes am sozialen Wohnungsbau in einem Umfang von jährlich 510 Mio DM im Sozialprogramm und in der Grundförderung, 1029 Mio DM im neuen Eigentumsprogramm (bisher Regionalprogramm) sowie bis 1980 744 Mio DM (1978: 278 Mio DM, 1979 und 1980 jeweils 233 Mio DM) im Ausiedlerwohnungsbau im Finanzplan abgesichert ist, geht die Bundesregierung davon aus, daß bei angemessener Beteiligung der Länder ein jährliches Förderungsergebnis von 100 000 bis 120 000 Wohnungen zu erreichen ist. Damit erhält die Bau- und Wohnungswirtschaft eine mittelfristige Perspektive.

Der § 7 b EStG und die Grunderwerbsteuerbefreiung wurden auf den Erwerb vorhandenen Wohnraums zur eigenen Nutzung ausgeweitet. Damit ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung eines funktionsfähigen Gebrauchtwohnungsmarkts geschaffen.

Am 1. Januar 1978 ist das verbesserte Wohngeldgesetz in Kraft getreten, das bei Bund und Ländern zu Mehraufwendungen von rd. 700 Mio DM führt.

Mit Wirkung vom 1. Januar 1977 wurden die Abschreibungsmöglichkeiten für den Wärme- und Schallschutz in Wohngebäuden erweitert.

Für die Durchführung eines Programms zur Heizenergieeinsparung mit einem Fördervolumen von insgesamt 4,35 Mrd. DM wurden den Ländern Finanzhilfen in Höhe von 2,175 Mrd. DM für den Zeitraum von 1978 bis 1982 angeboten. Die Verhandlungen über den Abschluß einer Verwaltungsvereinbarung führten jedoch zu keinem Ergebnis, weil zwei Länder aus grundsätzlichen landespolitischen Erwägungen nicht bereit waren, ein Programm auf der Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung durchzuführen. Die Bundesregierung ist nunmehr bemüht, möglichst rasch gesetzliche Grundlagen für ein Programm zur Heizenergieeinsparung zu schaffen.

Die Bundesregierung hat somit ihren Handlungsspielraum voll genutzt und im Rahmen eines mittelfristig angelegten Konzepts die Schwerpunkte der künftigen Wohnungsbaupolitik gesetzt.

Die Bundesregierung hat schließlich in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der CDU/CSU betr. Liberalisierung des Sozialwohnungsbestandes und Mobilisierung öffentlicher Förderungsmittel (Drucksache 8/1129) zu den Strukturproblemen des Sozialwohnungsbestands Stellung genommen. Sie wird ihre Position zu diesen Fragen in den nächsten Monaten abschließend festlegen.

Im einzelnen ist zu den 27 Fragen zu bemerken:

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?

Allgemein anerkannte Indikatoren zur Beurteilung der globalen Wohnraumversorgung eines Landes gibt es nicht. Eine gebräuchliche Meßzahl ist jedoch der Vergleich von Wohnungsbestand und Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahl.

Stellt man den von der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 fortgeschriebenen Wohnungsbestand Ende 1976 in Relation zu der für den gleichen Zeitpunkt ermittelten Wohnbevölkerung, so entfallen im Bundesdurchschnitt 390 Wohnungen auf 1000 Einwohner. Dies entspricht einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,6 Personen je Wohnung. Noch 1967 war eine Wohnung im Schnitt von 3,1 Personen belegt. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg von 23,8 qm pro Kopf im Jahr 1968 auf 28,7 qm im Jahr 1976.

Im Jahr 1976 wurde erstmals ein statistischer Gleichstand von Wohnungen und Haushalten erreicht. Auch bei Berücksichtigung der beschränkten Aussagefähigkeit von Fortschreibungen des Wohnungsbestandes und der Unsicherheit über die tatsächliche Zahl der Haushalte, die eine eigene Wohnung wünschen, kann damit die quantitative Wohnraumversorgung insgesamt als durchaus zufriedenstellend angesehen werden. Globale Angaben zur Wohnraumversorgung verdecken aber, daß es weiterhin Disparitäten in der Wohnraumversorgung gibt.

Hierauf ist bereits in der Antwort auf die Große Anfrage der CDU/CSU betr. Ziele und Aufgaben der Wohnungspolitik (Drucksache 7/3523) vom 17. April 1975 sowie in der Regierungserklärung vom 16. Dezember 1976 (Drucksache 8/5) eingegangen worden.

— Vor allem kinderreiche Familien, alte Menschen und Behinderte mit geringerem Einkommen sind vielfach noch nicht angemessen mit Wohnraum versorgt. So leben beispielsweise alte Menschen weit häufiger als jüngere Haushalte in älteren, schlechter ausgestatteten Wohnungen. Kinderreiche Familien haben vergleichsweise hohe Mietbelastungen zu tragen, obwohl sie – gemessen an wohnungspolitischen Normen – häufig noch in zu kleinen Wohnungen leben. Aus der Wohnungsstichprobe 1972 ergibt sich hierzu beispielsweise, daß rund die Hälfte der Familien mit drei und mehr Kindern, die in Mietwohnungen lebten, eine Wohnfläche von weniger als 80 qm hatte.

— Die Qualität des vorhandenen Wohnungsbestands und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage sind regional sehr unterschiedlich. Während auf einzelnen Teilmärkten bereits ein Angebotsüberschuß sichtbar wird, bestehen auf anderen Teilmärkten immer noch Engpässe.

Hiervon sind vor allem die einkommensschwächeren, weniger mobilen Haushalte und die Aus-

länderhaushalte in den Innenbereichen von Städten und Gemeinden betroffen. Im ländlichen Raum dürfte dagegen bei – rein quantitativ gesehen – günstigerer Wohnraumversorgung vor allem der ältere Bestand ein Ausstattungsdefizit aufweisen. So lag beispielsweise der Anteil der mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestatteten Wohnungen am Gesamtbestand in den Gemeinden unter 20 000 Einwohner um rd. 13 v. H. unter dem entsprechenden Wert für Großstädte.

Infolge des Verzichts auf die Gebäude- und Wohnungszählung 1975 fehlt zur Zeit ein durch aktuelle Daten abgesicherter Gesamtüberblick über noch bestehende Schwachstellen der Wohnraumversorgung. Die Wohnungsstichprobe 1978 (vgl. Drucksache 8/921), für die das Gesetzgebungsverfahren inzwischen abgeschlossen ist, wird dazu beitragen, diese Datenlücke zu schließen.

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?

Die Bautätigkeitsstatistik erfaßt nur Wohnungsabgänge, die an einen Verwaltungsvorgang, wie z. B. an eine Bau- oder Abbruchgenehmigung, gebunden sind. Sie weist für 1974 einen Abgang von 30 472, für 1975 von 28 065 und für 1976 von 27 125 Wohnungen aus.

Die gesonderte Erfassung von Wohnungsabgängen im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen wird erst nach Novellierung der Bautätigkeitsstatistik möglich sein. Ein entsprechender Gesetzentwurf liegt dem Deutschen Bundestag zur Beratung vor (Drucksache 8/598).

Bei Vergleich der Daten aufeinanderfolgender Wohnungszählungen ist eine beträchtliche „Schwundquote“ zu erkennen, die mit nicht genehmigungspflichtigen Abrissen, Umwidmungen, Zusammenlegungen und sonstigen Abgängen erklärt werden kann. Diese Schwundquote ist mit Sicherheit wesentlich höher als die Zahl der statistisch erfaßten Abgänge.

Das künftige Abgangsvolumen wird in starkem Maße von der Entwicklung des wirtschaftlichen Wachstums abhängen. Insofern sind hier Schätzungen mit großen Unsicherheiten behaftet und von nur geringem Aussagegehalt.

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?

Wohnungsbedarfsprognosen beruhen auf wohnungspolitischen Zielvorstellungen. Sie geben an, wie hoch die jährliche Wohnungsbauleistung sein muß, um die tatsächliche Wohnungsversorgung an wohnungspolitische Normen heranzuführen. Wohnungsbedarfsprognosen sind wenig geeignet, Auskünfte über die künftige Wohnungsnachfrage zu geben. Dies liegt vor allem daran, daß einerseits die individuellen Wohnvorstellungen oft – da an tatsächlichen Nachfragemöglichkeiten orientiert – hinter wohnungspolitischen Normen zurückbleiben, andererseits Haushalte, die – gemessen an den jeweils zugrundeliegenden Zielvorstellungen – schon gut versorgt sind, eine einkommensbedingte Zusatznachfrage entfalten.

Bei Schätzungen des künftigen Nachfragepotentials im Wohnungsbau ist folgende Ausgangslage zu berücksichtigen: Als Ergebnis der Wohnungsbautätigkeit vergangener Jahre ist die quantitative Wohnungsversorgung insgesamt zufriedenstellend. Außerdem muß damit gerechnet werden, daß die Gesamtbevölkerung weiter abnimmt und die Zahl der Haushalte weitgehend konstant bleibt. Lediglich bei den kleineren Haushalten wird es noch eine nennenswerte Zunahme geben, wobei dieser Trend durch die geburtenstarken Jahrgänge der 50er und 60er Jahre gestützt wird.

Die künftige Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit wird somit zunehmend durch steigende Ansprüche an Wohnflächen und -qualität sowie das Streben nach Wohnungseigentum bestimmt. Sie ist deshalb in starkem Maße abhängig von den Einkommenserwartungen der Nachfrager, die wiederum von den Entwicklungsaussichten für das wirtschaftliche Wachstum geprägt werden.

Unabhängig davon stellt sich für den sozialen Wohnungsbau weiterhin die Aufgabe, denjenigen Personengruppen zu helfen, die aufgrund ihrer sozialen Lage keine ausreichende Wohnung mieten oder Wohneigentum erwerben können.

Nachdem die künftige Beteiligung des Bundes am sozialen Wohnungsbau im Finanzplan abgesichert ist, besteht bei entsprechenden Anstrengungen der Länder die Aussicht, in den kommenden Jahren ein jährliches Förderergebnis von 100 000 bis 120 000 Wohnungen zu erreichen. Die Bundesregierung hält ein Förderungsvolumen in diesem Umfang für angemessen, um eine befriedigende Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu sichern.

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?

Die Entwicklung der Wohnungsbaufertigstellungen in den Jahren 1974 bis 1976 ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

Fertiggestellte Wohnungen

Jahr	insgesamt	davon		
		Sozialer Wohnungsbau		
		insgesamt	1. Förde- rungsweg	2. Förde- rungsweg
Anzahl				
1974	604 387	148 121	103 321	44 800
1975	436 829	126 660	77 360	49 300
1976	392 380	127 766	69 966	57 800

Die Bautätigkeitsstatistik weist bislang freifinanzierte Mietwohnungen noch nicht getrennt aus. Über die Entwicklung auf diesem Teilmarkt gibt es damit nur grobe Schätzungen. Danach dürfte das Fertigstellungsvolumen 1974 in der Größenordnung von rd. 100 000, 1975 von rd. 50 000 und 1976 von rd. 30 000 Wohnungen gelegen haben.

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?

Die Bundesregierung geht davon aus, daß wegen der günstigen Bedingungen am Kapitalmarkt, eines gedämpften Anstiegs der Baukosten sowie verbesserter steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten die Chancen für eine Belebung der Wohnungsbautätigkeit gestiegen sind. Allerdings dürfte vorübergehend ein weiteres Absinken der Fertigstellungen unvermeidbar sein, weil die Vorzieheffekte verschiedener Konjunkturprogramme noch nicht durch autonome Marktbewegungen kompensiert worden sind.

Nachdem nunmehr auch die künftige Beteiligung des Bundes an der Förderung des sozialen Wohnungsbaus gesichert ist, könnte bei entsprechenden Anstrengungen der Länder ein Wohnungsbauvolumen von annähernd 400 000 Wohnungen jährlich mittelfristig wieder erreichbar sein. Davon dürften etwa 70 v. H. auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie auf Gebäude mit Eigentumswohnungen entfallen.

Eine Aufspaltung dieses Volumens für den Zeitraum der kommenden fünf Jahre auf einzelne Sparten des Wohnungsbaus ist schon allein wegen der engen Substitutionsbeziehungen zwischen den Teilbereichen des Neubaus mit solchen Unsicherheiten behaftet, daß eine Veröffentlichung derartiger Schätzungen nicht sinnvoll erscheint.

8. An welchen Zielvorstellungen muß nach Auffassung der Bundesregierung die künftige Städtebau- und Wohnungspolitik ausgerichtet werden?

Die Zielvorstellungen der Städtebau- und Wohnungspolitik sind ausführlich in der Regierungserklärung vom 16. Dezember 1976 (Drucksache 8/5) erläutert worden.

Mit der Ausweitung des § 7 b EStG und der Grunderwerbsteuerbefreiung auf den Erwerb von Altbauten zur eigenen Nutzung, mit der Wiedereinführung der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG für alle Gebäude, der Verbesserung der Wohngeldleistungen sowie der Entscheidung über Eckwerte für die mittelfristige Beteiligung des Bundes an der Förderung des sozialen Wohnungsbaus wurden bereits wichtige Maßnahmen zur Realisierung dieser Zielvorstellungen ergriffen.

9. Hält die Bundesregierung den Zeitpunkt für gekommen, die Wohnungswirtschaft unter gezielter sozialer Absicherung schrittweise in die soziale Marktwirtschaft einzugliedern?

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?

Die Bundesregierung hat bereits in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der CDU/CSU betr. Liberalisierung des Sozialwohnungsbestandes und Mobilisierung öffentlicher Förderungsmittel (Drucksache 8/1129) vom 7. November 1977 ausführlich zu der Frage Stellung genommen, unter welchen Voraussetzungen ihr eine Lockerung der Bindungen des Sozialwohnungsbestandes möglich erscheint. Sie hat insbesondere darauf hingewiesen, daß eine Liberalisierung des Sozialwohnungsbestandes zentrale wohnungspolitische Ziele nicht beeinträchtigen darf und insoweit neben verteilungspolitischen Wirkungen Probleme der regionalen Wohnungsversorgung zu beachten sind. Damit ergeben sich jeweils unterschiedliche Voraussetzungen für eine Umschulung und Aufhebung der Bindungen in einzelnen Beständen des sozialen Wohnungsbaus.

Die Bundesregierung hat weiterhin ausgeführt, daß

- eine partielle Mobilisierung des Bestandes öffentlicher Baudarlehen ohne sofortige Wirkung auf die sozialen Bindungen schon bisher stattfindet;
- als Folge der Ausdehnung des § 7 b EStG und der Grunderwerbsteuerbefreiung auf den Erwerb vorhandenen Wohnraums zur eigenen Nutzung in gewissem Umfang zusätzliche Darlehnsrückzahlungen zu erwarten sind;

— und schließlich das Land Nordrhein-Westfalen dem Bundesrat einen Gesetzentwurf zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zugeleitet hat, der neben einer Auflockerung der Bindungen bei voller Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen eine Anhebung der sog. Bagatellgrenze vorsieht. Die Beratung dieses Gesetzentwurfs wird die Gelegenheit bieten, den vielschichtigen Komplex der Mobilisierung öffentlicher Baudarlehen erneut zu diskutieren.

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?

Zur Investitionstätigkeit im freifinanzierten Mietwohnungsbaus hatte die Bundesregierung im Wohngeld- und Mietenbericht 1977 (Drucksache 8/707) Stellung genommen. Dort ist zu den Ursachen der unbefriedigenden Investitionstätigkeit ausgeführt:

„Nachdem bei dem verstärkten Anbieterwettbewerb die am Markt erzielbaren Anfangsmieten vielfach nicht einmal mehr die laufenden Kosten deckten, mußte die Investitionstätigkeit im freifinanzierten Mietwohnungsbaus erlahmen. Möglichkeiten des steuerlichen Verlustausgleichs und die Erwartung künftiger Wertzuwächse bieten bei der allgemeinen Marktschwäche keine genügenden Anreize mehr.“

Bei verringerter Gesamtnachfrage nach neuen Wohnungen, erst allmählich abschmelzenden Beständen leerstehender Neubauwohnungen und einem relativ stabilen „Eigentumssockel“ wirkte sich die Anpassung des Wohnungsbauvolumens vor allem im Geschosswohnungsbau aus.

Die Bundesregierung hat nie einen Zweifel daran gelassen, daß sie zur Erzielung eines ausreichenden Wohnungsbauvolumens zwar eine verstärkte Investitionstätigkeit im freifinanzierten Mietwohnungsbaus für notwendig hält, eine Anknüpfung an die Fertigstellungsergebnisse früherer Jahre aber höchst unwahrscheinlich ist. Die Verbesserung der Rentabilität und Stärkung der Eigenfinanzierung, die durch Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG bewirkt wird, könnte – zusammen mit der günstigen Kapitalmarktentwicklung und bei einem gebremsten Anstieg der Baukosten – mittelfristig die Investitionen im freifinanzierten Mietwohnungsbaus fühlbar verstärken.

11. Hält die Bundesregierung die Annahme für zutreffend, daß das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz investitionshemmend 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?

Von einigen Seiten wird dem 2. WKSchG eine investitionshemmende Wirkung zugeschrieben. Ein Nachweis hierfür steht noch aus. Die Argumentation gegen dieses Gesetz basiert in der Regel auf Erfahrungen aus wenigen Einzelfällen, denn es kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt naturgemäß noch keine gesicherten Erkenntnisse über die verschiedenen Wirkungszusammenhänge geben. Diese Art der Argumentation hat in der Öffentlichkeit aber einen Aufmerksamkeitsgrad erzielt, der auf Seiten der Investoren einen bestehenden Attentismus möglicherweise noch verstärken kann.

Das Miethöhengesetz soll Anpassungen an die allgemeine Marktentwicklung ermöglichen, kann aber nicht die Erzielung „kostendeckender Mieten unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung“ garantieren. Es würde dem Ziel dieses auf marktwirtschaftlichen Ordnungsprinzipien basierenden Gesetzes widersprechen, wenn aus ihm der Anspruch auf eine zu jedem Zeitpunkt unabhängig von der Marktlage kostendeckende Miete abgeleitet würde. Ob und wann der Investor eine Miete erzielt, die seine Kosten deckt oder möglicherweise sogar überschreitet, muß der Marktentwicklung überlassen bleiben. Dabei ist es richtig, daß bei der gegenwärtigen Marktlage in bestehenden Mietverhältnissen stärkere Mietanpassungen wie auch kostenorientierte Mieten bei Erst- und Wiedervermietung offenbar nur schwer durchsetzbar sind.

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?

Nach dem Beschluß des Deutschen Bundestages vom 17. Oktober 1974 soll die Bundesregierung „nach Ablauf von vier Jahren nach Inkrafttreten des 2. WKSchG“, also frühestens Anfang 1979, einen Bericht über die Auswirkungen des 2. WKSchG vorlegen.

Die Bundesregierung hält diese Frist von vier Jahren schon wegen der Notwendigkeit eines ausreichenden Beobachtungszeitraums für erforderlich. Im übrigen hat die Bundesregierung umfangreiche Erhebungen zur Sammlung von Erkenntnissen eingeleitet, die im Hinblick auf den zur Vorlage des Berichts ins Auge gefaßten Termin noch nicht abgeschlossen sind. Eine vorzeitige Erstellung des Berichts müßte daher unter Verzicht auf die Auswertung wesentlicher Erkenntnisse erfolgen.

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?

Ein im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erstelltes Gutachten gibt die durchschnittliche Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau ohne Berücksichtigung der öffentlichen Subvention für 1974 mit 11,73 DM/qm monatlich an. Die Kostenmiete fiel wegen sinkender Kapitalmarktzinsen bei vergleichsweise günstiger Entwicklung von Bau- und Bodenkosten trotz der gestiegenen Bewirtschaftungskosten 1975 auf 11,40 DM und dürfte im vergangenen Jahr wegen noch einmal gesunkener Kapitalmarktzinsen bei etwa 11 DM gelegen haben. Die durchschnittliche Bewilligungsmiete auf Grund der öffentlichen Förderung betrug 1974 4,12 DM, sie stieg bis 1976 auf 4,50 DM. Die Bundesregierung hat im Wohngeld- und Mietenbericht 1977 (Drucksache 8/707) ausführlich über die Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand berichtet. Der Wohngeld- und Mietenbericht enthält in der Anlage 13 auch eine nach Angaben der Länder erstellte Übersicht über die absehbare Mietenentwicklung der Förderungsjahrgänge 1965 bis 1976 für den Zeitraum bis 1980.

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?

Nach § 46 des II. WoBauG ist es Aufgabe der Länder dafür zu sorgen, daß mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen nach Mieten oder Belastungen für breite Schichten des Volkes geeignet sind. Für Inhaber von Sozialwohnungen mit unterdurchschnittlichen Einkommen und überdurchschnittlichen Mieten wird durch das Wohngeld im Einzelfall die Miete oder Belastung auf ein tragbares Niveau gesenkt.

Die Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder hat in ihrer Sitzung am 8. Juli 1977 auf der Grundlage von Vorarbeiten des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau als wohnungspolitisches Ziel formuliert, daß durch die Kombination von Wohnungsbau- und Wohngeldförderung die Mietbelastung je nach Einkommenshöhe auf 10 bis 25 v. H. des Nettoeinkommens begrenzt werden soll. Dabei wird für Haushalte mit niedrigem Einkommen, deren Wohnkosten überwiegend der Staat trägt, in der Regel nur von einem Anspruch auf Wohnungen mittlerer Qualität, aber angemessener Größe ausgegangen. Eine Mietbelastung bis zu 25 v. H. des Nettoeinkommens wird für einen Vier-Personenhaushalt mit einem Einkommen im oberen Grenzbereich des § 25 II. WoBauG in einer Neubauwohnung als noch angemessen angesehen. Dies gilt im Grundsatz auch für den vergleichsweise geringen Mietwohnungsbau im 2. Förderungsweg; allerdings bei höheren Einkommen und Mieten.

Die öffentliche Förderung soll nach einem Beschluß der Länderwohnungsbauminister weiterhin von einem Subventionsabbau ausgehen. Um jedoch die

daraus resultierenden Mietsteigerungen in angemessenen Grenzen zu halten, sollte die Mieterhöhung durch den Subventionsabbau jährlich nicht mehr als drei v. H. betragen.

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?

Die Bundesregierung hat in ihrer Antwort auf die Mündliche Anfrage des Abgeordneten Dr. Schneider (vgl. Anlage 32 zum Protokoll der 176. Sitzung des Deutschen Bundestages vom 5. Juli 1975) auf der Grundlage von Ergebnissen der Wohnungsstichprobe 1972 geschätzt, daß zwischen 50 und 60 v. H. der privaten Haushalte zu dem durch § 25 des II. WoBauG begünstigten Personenkreis gehören. Neuere Daten liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, daß sich aufgrund der inzwischen eingetretenen Einkommenssteigerung der Anteil deutlich vermindert hat.

Zum Jahresende 1976 gab es rd. 6,37 Mio öffentlich geförderte Wohnungen.

Die Bundesregierung hat in der erwähnten Antwort aber auch deutlich gemacht, daß eine Gegenüberstellung von Berechtigtenkreis und Sozialwohnungsbestand keinerlei Aussage über den Bedarf an zusätzlichen Sozialwohnungen erlaubt, weil der größere Teil der nicht in Sozialwohnungen lebenden Förderungsberechtigten in Eigenheimen und Mietwohnungen zufriedenstellend untergebracht ist.

Zum Problem der Fehlbelegung hat die Bundesregierung in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der CDU/CSU betr. Liberalisierung des Sozialwohnungsbestandes und Mobilisierung öffentlicher Förderungsmittel (Drucksache 8/1129) ausführlich Stellung genommen. Die bei Forderungen nach Beseitigung der Fehlbelegung vielfach nicht genügend berücksichtigten Schwierigkeiten einer praktischen Durchsetzbarkeit werden deutlich an der Zahl bisher entwickelter Vorschläge und Konzeptionen, die aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden konnten.

- Ab 1962 von Bund und Ländern entwickelte Vorschläge, den sog. Mehrverdienern ihren Mietvorteil durch individuelle Mieterhöhungen zu entziehen, wurden insbesondere von den Ländern wegen verwaltungsmäßiger Schwierigkeiten abgelehnt.
- In Erwägung gezogene Zwangskündigungen wurden bereits 1964 aus verfassungsrechtlichen Gründen verworfen.
- Vorschläge, bei Mehrverdienern eine als Verbrauchsteuer gestaltete Ausgleichsabgabe zusammen mit der Lohnsteuer zu erheben, wurden 1968 aus steuer- und konjunkturpolitischen Gründen abgelehnt.

— Der von einer Bund-Länder-Kommission 1970 vorgelegte Gesetzentwurf zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965, der vorsah, die Wohnberechtigung auf fünf Jahre zu befristen, Zahlung einer Ausgleichsabgabe zu knüpfen, und ihre Fortdauer bei Mehrverdienern an die stieß aus Praktikabilitätsgründen auf die Ablehnung der Länder. Auch die Bundesregierung hat sich dem Kommissionsvorschlag nicht angeschlossen.

— Das 1973 vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vorgelegte Konzept zur Einführung eines negativen Wohngelds sowie der gleichzeitig von zwei Bundesländern entwickelte Vorschlag einer gestaffelten pauschalen Abgabe wurden wegen des mit diesen Lösungen verbundenen hohen Verwaltungsaufwands und grundsätzlicher politischer Bedenken gegen eine periodische Einkommensüberprüfung ebenfalls nicht realisiert.

Die Bundesregierung wird im Zusammenhang mit der Prüfung von Modellvorschlägen zum Abbau der Mietenverzerrung im Sozialwohnungsbestand Anfang dieses Jahres (vgl. die Antwort zu Frage 17) auch abschließend zur damit im Sachzusammenhang stehenden Fehlsubventionierungsproblematik Stellung nehmen.

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?

Die Bundesregierung hat bereits in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der CDU/CSU betr. Liberalisierung des Sozialwohnungsbestandes und Mobilisierung öffentlicher Förderungsmittel (Drucksache 8/1129) darauf hingewiesen, daß eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe die „rechtlichen Möglichkeiten und die verwaltungsmäßige Durchführung einer einmaligen Mietenentzerrungsaktion“ prüft. Die Arbeitsgruppe hat in einem Zwischenbericht zwei Modellvorschläge vorgelegt. Sie wird nach Durchrechnung dieser Vorschläge voraussichtlich Anfang dieses Jahres Ergebnisse vorlegen. Eine Abwägung der wohnungspolitischen Wirkungen beider Vorschläge ist erst dann möglich.

Unter dem Einfluß der Steigerung von Baukosten, Zinsen und Betriebskosten einerseits und der allgemein günstigen Einkommensentwicklung andererseits wurden Anfang der 70er Jahre zur Einsparung öffentlicher Mittel schrittweise stärker degressive Subventionsformen eingeführt. Damit konnte der fiskalische Aufwand in Grenzen gehalten werden. Gleichzeitig sollte dem Risiko der Fehlsubventionierung, das bei einem starken Einkommensanstieg rasch zunimmt, entgegengewirkt werden. Diese Art der Objektförderung mit einer auf Jahre im voraus festgelegten degressiven Förderung hat in der derzeitigen Phase geringeren wirtschaftlichen Wachstums dazu geführt, daß

- kosten- und förderungsbedingte Mietsteigerungen bei Zusammentreffen mit einem reduzierten Einkommensanstieg überhöhte Mietbelastungen ergeben können;
- die Entwicklung der Marktmieten hinter dem Mietanstieg neuerer Sozialwohnungen zurückbleibt.

Die Länder haben inzwischen ihre Neubauförderung entsprechend korrigiert und Maßnahmen zur Nachsubventionierung der kritischen Förderungsjahrgänge ergriffen, um soziale Härten zu vermeiden. Eine deutliche Entlastung bringt zudem das verbesserte Wohngeldsystem.

Im übrigen ist zu berücksichtigen, daß von dieser Entwicklung nur eine vergleichsweise geringe Zahl von Wohnungen betroffen ist.

18. Wie hoch ist die Eigentumsquote im Wohnungsbestand der Bundesrepublik (eigengutzte 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?

Die Eigentumsquote in der Bundesrepublik stieg zwischen 1965 und 1972 von 34,8 auf 35,8 v. H. und liegt gegenwärtig bei rd. 38 v. H. In Großbritannien erreicht sie 53 v. H., in Frankreich 48 v. H. und in den Niederlanden ebenfalls 48 v. H. Die Angaben für westeuropäische Länder sind allerdings nur bedingt miteinander vergleichbar. Die Eigentumsquote bei den Familien mit drei und mehr Kindern in der Bundesrepublik betrug 1972 rd. 47 v. H. International vergleichbare Daten sind nicht bekannt.

Eine Untersuchung aus dem Bereich der Bausparkassen, die sich allerdings stark auf ländliche Gebiete, Klein- und Mittelstände konzentriert, zeigt, daß rd. 51 v. H. der Bauherren bzw. Erwerber von neu erstellten Wohnungen jünger als 36 Jahre sind. Unter den Familien mit drei und mehr Kindern beträgt der Anteil dagegen nur 22 v. H.

Generell ist zu berücksichtigen, daß zwischen städtischen Gebieten und ländlichen Räumen starke Unterschiede bestehen.

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?

Die Entwicklung der Fertigstellungsziffern im Eigenheimbau zeigt die nachfolgende Übersicht:

Fertiggestellte Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen

Jahr	Gesamter Wohnungsbau	Sozialer Wohnungsbau (1. u. 2. Förderungsweg)	Freifinanz. und steuerbeg. Wohnungsbau
1974	182 096	37 400	144 696
1975	156 959	37 900	119 059
1976	170 386	45 200	125 186

Die Zahl der geförderten Eigentümerwohnungen getrennt nach 1. und 2. Förderungsweg entwickelte sich wie folgt:

Geförderte Eigentümerwohnungen

Jahr	Insgesamt	1. Förderungsweg	2. Förderungsweg	darunter im Regionalprogramm
1974	60 520	24 874	35 646	21 510
1975	72 284	27 058	45 226	36 343
1976	73 636	20 108	53 528	47 959

Darüber hinausgehende Daten zur Eigentumsbildung im Wohnungsbau sind nicht bekannt.

20. Liegen der Bundesregierung Unterlagen darüber vor, in welchem Umfang vorhandene Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt worden sind?

Eine laufende Erhebung aller in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen gibt es nicht. Die Bundesregierung hat jedoch bereits Anfang 1977 die Länder gebeten, künftig für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu berichten, da anzunehmen ist, daß nach Ausweitung des § 7 b EStG und der Grunderwerbsteuerbefreiung auf den Erwerb vorhandenen Wohnraums zur eigenen Nutzung auch verstärkt Sozialwohnungen in Wohneigentum umgewandelt werden.

Die bisher eingegangenen Meldungen ermöglichen noch keine Gesamtaussage über die Entwicklung im Bundesgebiet.

21. Ist die Bundesregierung bereit, ihr Förderungsprogramm im zweiten Förderungsweg nach Maßgabe der tatsächlichen Nachfrage bei den Bewilligungsbehörden der Länder auszuweiten, und sieht sie in einer verstärkten Vermögensbildung im Wohnungsbau einen geeigneten Weg, die Fehlbelegungsquote abzubauen und gleichzeitig preisgünstige Sozialwohnungen für Personen geringeren Einkommens freizumachen?

Das auf den Eckwertbeschlüssen der Bundesregierung vom 14. September 1977 beruhende Angebot einer vierjährigen Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern zielt auf eine Ausweitung des Eigentumsprogramms im 2. Förderungsweg (bisher Regio-

nalprogramm). Die Bundesregierung hofft auf eine positive Reaktion der Länder auf dieses Angebot.

Die Bundesregierung ging bereits beim Start des Regionalprogramms im Jahre 1971 von der Erwartung aus, daß durch die Förderung des Baues von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in diesem Programm in zahlreichen Fällen durch Freimachung preisgünstiger Sozialwohnungen auch mittelbare Wohnraumversorgungseffekte zugunsten einkommensschwächerer Wohnungsuchender erzielt werden können. Diese Annahme hat sich bestätigt.

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?

Die Durchführung des sozialen Wohnungsbaus ist Aufgabe der Länder.

Nach § 26 Abs. 2 des II. WoBauG soll u. a. der Wohnungsbau für junge Ehepaare aber auch für kinderreiche Familien vordringlich gefördert werden. Allerdings ist nicht zu verkennen, daß die Länder bei der Eigenheimförderung sowohl im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau als auch im 2. Förderungsweg angesichts des anhaltend starken Drangs ins Eigenheim bei der Vergabe der immer knapperen Förderungsmittel soziale Kriterien berücksichtigen müssen. Dabei müssen junge Ehepaare häufig hinter kinderreichen Familien zurückstehen.

Eine Änderung der in § 45 des II. WoBauG für die Gewährung von Familienzusatzdarlehen vorgesehenen Beträge ist nicht beabsichtigt. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, auf den die Gewährung von Familienzusatzdarlehen beschränkt ist, konzentriert sich die Eigenheimförderung ohnedies auf besonders einkommensschwache kinderreiche Familien. Dabei muß in der Regel bereits bei der Bemessung des öffentlichen Baudarlehens darauf Bedacht genommen werden, daß die Belastungen für die kinderreiche Familie – unter Einschluß der Förderungsmöglichkeiten nach dem Wohngeldgesetz – tragbar bleiben.

Die Umwandlung von Wohnungen in Wohneigentum wird durch die Ausdehnung des § 7 b und der Grunderwerbsteuerbefreiung auf den Erwerb vorhandenen Wohnraums zur eigenen Nutzung erleichtert.

Die Bundesregierung hat wiederholt dargelegt, daß es in der gegenwärtigen konjunkturellen Situation nicht angezeigt erscheint, aus den ohnehin knappen Förderungsmitteln für den sozialen Wohnungsbau über die schon jetzt zugestandenen Vergünstigungen zugunsten kinderreicher Familien hinaus Mittel für den Erwerb vorhandenen Wohnraums abzuzweigen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß das Land Baden-Württemberg erst kürzlich eine entsprechende Förderungsmaßnahme mit der Begründung eingestellt hat, daß die verfügbaren

Förderungsmittel künftig vorrangig für neue bauwirksame Eigentumsmaßnahmen eingesetzt werden sollen.

23. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, durch weitere Maßnahmen der Eigentumsförderung auch zur Erhaltung und Erneuerung der Innenbereiche der Städte und Gemeinden beizutragen?

Alle Maßnahmen zur Erhaltung und Erneuerung der Innenbereiche der Städte und Gemeinden dienen in erheblichem Umfang der Eigentumsförderung:

- das Städtebauförderungsprogramm aufgrund des Städtebauförderungsgesetzes, aus dem in erheblichem Umfang auch die Instandsetzung und Modernisierung erhaltungswürdiger Gebäude privater Hauseigentümer gefördert wird,
- das Programm für Zukunftsinvestitionen, das mit seinem Programmteil „Verbesserung der Lebensbedingungen in Städten und Gemeinden“ teils unmittelbar durch die Förderung des Ersatzwohnungsbaus und von Aus- und Umbaumaßnahmen, teils mittelbar durch Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfeldes zur Erhaltung innerstädtischen Haus- und Wohnungseigentums beiträgt,
- das Modernisierungsprogramm, das gemäß § 1 des Wohnungsmodernisierungsgesetzes auch zur Erhaltung von Städten und Gemeinden beitragen soll,
- die Ausdehnung des § 7 b und der Grunderwerbsteuerbefreiung auf den Erwerb vorhandenen Wohnraums zur eigenen Nutzung,
- die Förderung innerstädtischer Einzelobjekte im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus außerhalb des Programms für Zukunftsinvestitionen.

Wieweit und in welcher Weise von diesem Instrumentarium Gebrauch gemacht wird, richtet sich nach den Förderungsentscheidungen der Länder und Gemeinden und nach privaten Investitionsentscheidungen.

24. Wieviel der öffentlich geförderten 306 Wohnbesitzwohnungen sind aufgrund der Rückwirkung des § 115 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 1. September 1976 gefördert worden?

Soweit es von der Bundesregierung beurteilt werden kann, dürfte die Überleitungsvorschrift des § 115 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf alle bisher geförderten Wohnbesitzwohnungen Anwendung finden können.

25. Ist die Bundesregierung bereit, in Anbetracht des begrenzten Umfangs 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?

Aufgrund der Beschlüsse der Bundesregierung vom 23. März 1977 über Grundlinien und Eckwerte für die Fortschreibung des Energieprogramms wird gegenwärtig geprüft, ob und inwieweit im Zusammenhang mit der angestrebten Förderung zur Energieeinsparung in Gebäuden die bisher für Modernisierungsmaßnahmen bestehenden gesetzlichen Regelungen über die Duldungspflicht des Mieters erweitert werden müssen, wobei eine Gleichstellung der energiesparenden baulichen Maßnahmen des Vermieters mit den Modernisierungsmaßnahmen angestrebt wird. Die Bundesregierung ist dabei – auch im Hinblick auf die vom Bundesrat bei der Verabschiedung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes am 29. Juli 1976 getroffene EntschlieÙung – bemüht, eine Lösung zu finden, die eine gespaltene Regelung für geförderte und freifinanzierte Maßnahmen vermeidet.

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?

Die Bundesregierung hat gerade in der letzten Zeit mehrfach die Bedeutung des Bausparens gewürdigt (vgl. z. B. Pressemitteilung 49/76 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 2. September 1976). Die Bundesregierung hat dabei vor allem auf die wohnungs-, vermögens- und auch konjunkturpolitische Bedeutung des Bausparens hingewiesen und in diesem Zusammenhang noch einmal herausgestellt, daß gerade beim Bausparen anders als etwa beim allgemeinen Kontensparen, die Umsetzung von Sparleistungen in Investitionsentscheidungen unmittelbar gesichert ist. Im übrigen spricht der zwischen 1972 und 1976 von 29 auf rd.

42 v. H. gestiegene Anteil der Bausparkassen an der Finanzierung des Wohnungsbaus für sich.

In der Regierungserklärung vom 16. Dezember 1976 (vgl. Drucksache 8/5) wurde deutlich gemacht, daß die bewährten Maßnahmen im Wohnungsbau wie z. B. das Bausparen und steuerliche Erleichterungen fortgeführt werden.

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?

Die Forderung nach Vereinfachung der Förderungsprogramme im Wohnungsbau richtet sich an die Länder, die für die Durchführung des sozialen Wohnungsbaus und der Modernisierungsförderung zuständig sind. Die Bundesregierung unterstützt alle derartigen Bestrebungen. Das gilt namentlich auch für die Bemühungen um eine Vereinfachung des Antrags- und Bewilligungsverfahrens in der Eigenheim- und Modernisierungsförderung. Der Bund hat indessen gerade insoweit keine direkten Einwirkungsmöglichkeiten.

Im übrigen ergibt sich die Unterschiedlichkeit der einzelnen Förderungsprogramme aus den speziellen Förderungszielen, wie sie durch den – auch in dieser GroÙen Anfrage zum Ausdruck kommenden – Wunsch nach Sonderförderung für bestimmte Personengruppen (z. B. junge oder kinderreiche Familien) oder bestimmten Maßnahmen (z. B. Verbesserung der innerstädtischen Wohnverhältnisse) vorgegeben werden. Insofern ist eine Programmstraffung nur bedingt zu erreichen.