

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Jahn (Münster), Dr. Möller, Dr. Schneider, Dörflinger, Günther, Dr.-Ing. Kansy, Link, Magin, Niegel, Frau Pack, Frau Roitzsch, Ruf, Zierer, Dr. Kunz (Weiden) und der Fraktion der CDU/CSU

— Drucksache 9/343 —

Verhältnis der Mehrausgaben beim Wohngeld und bei Mietzuschüssen zu den Mehreinnahmen bei den Darlehensrückflüssen und Zinsanhebungen im Falle einer schrittweisen Heranführung der Sozialmieten an die Vergleichsmieten

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau – W II 1 – R 15 – 2 – hat mit Schreiben vom 18. Mai 1981 namens der Bundesregierung die Kleine Anfrage wie folgt beantwortet:

I.

Die umfassende Beantwortung der Kleinen Anfrage setzt Datenmaterial voraus, das für eine Reihe von Einzelfragen nicht zur Verfügung steht. Es muß daher mit Schätzannahmen gearbeitet werden, die mit erheblichen Schätzrisiken behaftet sind.

Besondere Schwierigkeiten bereiten Feststellungen darüber, welche Mietdifferenzen zwischen Sozialmiete und Vergleichsmiete im Einzelfall hinter den durchschnittlichen Mietdifferenzen stehen. Hierfür kann es schon deshalb keine Statistiken geben, weil die Vergleichsmiete keine von vornherein feststehende, sondern eine im Einzelfall erst im Zuge von Mietanpassungsverfahren herauszufindende Größe ist.

Selbst in den Mietspiegeln sind für die einzelnen Wohnungstypen jeweils beträchtliche Mietpreisspannen vorgesehen, innerhalb derer die Vergleichsmiete für die einzelnen Wohnungen erst gefunden werden muß.

Die Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (Gewos), wird von mir beauftragt werden, im Rahmen des in Abstimmung mit dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und

Städtebau des Deutschen Bundestages vorgesehenen Planspiels auch beispielhaft in einzelnen Städten Erhebungen über die tatsächlichen Mietdifferenzen zur Vergleichsmiete anzustellen.

Im übrigen muß darauf hingewiesen werden, daß die der Kleinen Anfrage zugrunde liegenden wohnungspolitischen Vorstellungen auf eine generelle Anhebung der Bestandsmieten auf das Niveau der Neuvertragsmieten der letzten Jahre zielen. Die Verwirklichung dieser Ziele würde zu einem starken Anstieg der so neu definierten Vergleichsmieten führen. Alle nachstehend genannten Mietdifferenzen stellen demgegenüber auf Vergleichsmieten ab, die an den tatsächlich gezahlten Durchschnittsmieten orientiert sind.

II. Zu den Einzelfragen ist festzustellen:

1. Wie würde sich die Freistellung der Förderjahrgänge bis einschließlich 1959 von den Bindungen des Wohnungsbindungsgesetzes finanziell auswirken (Rückzahlung der Mittel oder 8 %ige Verzinsung)?
 - 1.1 Wie hoch ist die Zahl der Sozialmietwohnungen der Jahrgänge 1948 bis 1959?

Die Zahl der öffentlich geförderten, bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden, die zwischen 1949 und 1959 errichtet worden sind, liegt nach Hochrechnungen aus der Wohnungsstichprobe 1978 bei ca. 1,75 Mio.

- 1.2 Wie viele Wohngeldempfänger lebten 1980 in diesen Wohnungen?

Die Zahl der Wohngeldempfänger in diesen Wohnungen liegt nach Schätzungen aus der Wohnungsstichprobe 1978 und der Wohngeldstatistik (zum 1. Dezember 1978) bei gut 220 000 Haushalten. Bezogen auf 1,75 Mio. Wohnungen sind dies 13 v. H.

- 1.3 Wieviel weitere Haushalte würden bei einer Anhebung der Mieten dieser Jahrgänge auf das Vergleichsmietenniveau einen Wohngeldanspruch erhalten?

Es liegen keine zuverlässigen Angaben über die Miet-Einkommensverhältnisse der Haushalte vor, die diese Wohnungen bewohnen.

Eine Schätzung ist deshalb mit größeren Unsicherheiten behaftet. Es wird mit rund 150 000 bis 200 000 zusätzlichen Wohngeldempfängern gerechnet.

- 1.4 Wie hoch ist im Durchschnitt die Differenz zwischen Sozialmiete und Vergleichsmiete pro qm² bei diesen Jahrgängen
 - a) in Gemeinden bis 100 000 Einwohnern,
 - b) in Gemeinden über 100 000 bis unter 500 000 Einwohnern,
 - c) in Gemeinden über 500 000 Einwohnern?

Die Mietdifferenzen ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Tabelle 1
*Differenz zwischen den Durchschnittsmieten öffentlich geförderter und nicht-öffentlicht geförderter reiner Mietwohnungen
(Baujahr: 1949 bis 1959)*

Gemeinden	öffentl geförderte Wohnungen	nicht- öffentl geförderte Wohnungen	Mietdifferenz
	Miete DM/m ²	Miete DM/m ²	DM/m ²
alle Gemeinden	3,64	4,46	0,82
davon mit:		– alle Haushalte –	
bis unter 100 000	3,44	3,81	0,37
100 000 bis unter 500 000	3,57	4,39	0,82
500 000 oder mehr Einwohnern	3,91	5,43	1,52

Quelle: 1 %-Wohnungsstichprobe 1978

- 1.5 Um welchen Betrag steigt der durchschnittliche Wohngeldsatz, wenn die bisherige Sozialmiete um diese Differenz angehoben wird
- in Gemeinden bis 100 000 Einwohnern,
 - in Gemeinden über 100 000 Einwohnern bis unter 500 000 Einwohnern,
 - in Gemeinden über 500 000 Einwohnern?

Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch der bisherigen Wohngeldempfänger in den betreffenden Mietwohnungen erhöht sich um 25 DM;

- in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern um 12 DM,
- in Gemeinden von 100 000 bis 500 000 Einwohnern um 25 DM,
- in Gemeinden von 500 000 und mehr Einwohnern um 48 DM.

- 1.6 Wie hoch ist bundesweit die Nettoausleihung (d. h. der Betrag, der von den Darlehensempfängern an den Darlehensgeber zurückzuzahlen ist) zum 31. Dezember 1980 auf bis zum 31. Dezember 1959 gewährte Wohnungsbaudarlehen zu veranschlagen?

Öffentliche Baudarlehen wurden im Zeitraum von 1949 bis 1959 in erheblichem Umfang an Bauherren von Mehrfamilienhäusern, in geringerem Umfang auch an Bauherren von selbstgenutzten Eigenheimen vergeben. Die Länder konnten auf schriftliches Befragen diese Daten bisher nicht ermitteln. Die genaue Höhe der Restschuld ist auch kaum ermittelbar.

Nach groben Schätzungen des BMBau beträgt die Restschuld, d. h. der Gesamtbetrag der ursprünglich bewilligten Darlehen abzüglich der normalen Tilgungsleistungen und der vorzeitigen Rückzahlungen, im Mietwohnungsbestand der 50er Jahre heute noch rund 7 Mrd. DM.

An selbstnutzende Eigentümer wurde von 1949 bis 1959 ursprünglich ein Betrag von gut 4 Mrd. DM ausgeliehen. Dieser Betrag dürfte sich unter Berücksichtigung der Regeltilgungen sowie der im Eigenheimbereich relativ häufigen vorzeitigen Rückzahlungen auf rund 1 bis 1 1/2 Mrd. DM ermäßigt haben.

- 1.7 Welcher Betrag würde an die öffentliche Hand zurückfließen, wenn die Darlehensempfänger das Restdarlehen entweder in einer Rate tilgen oder das Darlehen zu marktüblichen Konditionen verzinsen und tilgen würden?

Bei sofortiger Rückzahlung aller öffentlichen Darlehen würde die oben errechnete Restschuld von insgesamt ca. 8 Mrd. DM an die öffentliche Hand zurückfließen.

Bei der Alternative „8%ige Verzinsung“ wäre mit jährlichen Mehreinnahmen aus erhöhter Zinszahlung und vermehrter Tilgung in Höhe von rund 500 bis 600 Mio. DM zu rechnen.

- 1.8 Wie viele Mietzuschußempfänger (Hauptmieter) benutzen Wohnraum der nach dem 20. Juni 1948 und bis zum 31. Dezember 1959 bezugsfertig geworden ist
- in Gemeinden bis 100 000 Einwohnern,
 - in Gemeinden über 100 000 bis unter 500 000 Einwohnern,
 - in Gemeinden über 500 000 Einwohnern?

Nach der Wohngeldstatistik gab es Ende 1978 in Mietwohnungen, die zwischen 1949 und 1959 errichtet worden sind, Mietzuschußempfänger in folgenden Größenordnungen

Gemeindegrößenklassen	gesamt	davon öffentlich gefördert
im Bundesgebiet	ca. 340 000	ca. 205 000
davon in Gemeinden		
unter 100 000 Einwohnern	ca. 140 000	ca. 67 000
100 000 bis		
500 000 Einwohnern	ca. 100 000	ca. 63 000
über 500 000 Einwohnern	ca. 100 000	ca. 75 000

- 1.9 Mit wie vielen zusätzlichen Mietzuschußempfängern rechnet die Bundesregierung, falls die Sozialmieten der nach dem 20. Juni 1948 und bis zum 31. Dezember 1959 bezugsfertig gewordenen Mietwohnungen an die Vergleichsmieten herangeführt werden?

Es bestehen grundsätzlich ähnliche Schätzprobleme wie für die Haushalte, die einen Wohngeldanspruch erhalten.

Die Bundesregierung rechnet mit 100 000 bis 150 000 zusätzlichen Mietzuschußempfängern.

- 1.10 Wie hoch ist die von Mietzuschußempfängern gezahlte Durchschnittsmiete in DM und in DM/qm für Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 und bis zum 31. Dezember 1959 bezugsfertig geworden ist, aufgeteilt nach öffentlich geförderten Wohnungen
- a) in Gemeinden bis 100 000 Einwohnern,
 - b) in Gemeinden über 100 000 Einwohnern bis unter 500 000 Einwohnern,
 - c) in Gemeinden über 500 000 Einwohnern?

Mietzuschußempfänger zahlten 1978 für Wohnraum der bezeichneten Art im Schnitt m^2 -Mieten

in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern 3,59 DM/ m^2 ,
in Gemeinden mit 100 000 bis 500 000 Einwohnern 3,83 DM/ m^2 ,
in Gemeinden mit mehr als 500 000 Einwohnern 4,04 DM/ m^2 .

Die von Wohngeldempfängern durchschnittlich gezahlten Wohnungsmieten sind wegen der unterschiedlichen Haushalts- und Wohnungsgrößen nicht aussagekräftig hinsichtlich des Mietniveaus.

2. Wie würde sich für die Förderjahrgänge 1960 bis einschließlich 1962 eine 6 %ige Verzinsung finanziell auswirken?
 - 2.1 Wie hoch wäre die Mieterhöhung je Wohneinheit durchschnittlich?

Eine Zinserhöhung von derzeit durchschnittlich 3 v. H. auf 6 v. H. würde bei den genannten Jahrgängen im Schnitt zu einer Mieterhöhung je Wohnung von 25 DM führen.

- 2.2 Wieviel Sozialmietwohnungen wären betroffen?

Es handelt sich um ca. 500 000 Wohnungen.

- 2.3 Mit wie vielen neuen Wohngeldempfängern müßte gerechnet werden?

Es müßte mit 30 000 bis 45 000 neuen Wohngeldempfängern gerechnet werden.

- 2.4 Auf wieviel Deutsche Mark würde sich der durchschnittliche Wohngeldsatz erhöhen?

Das durchschnittliche Wohngeld der Wohngeldempfänger in diesen Wohnungen ist unbekannt. Es würde sich bei den bisherigen Wohngeldempfängern um 15 DM erhöhen.

3. Wie würden sich die Freistellungen von den Bindungen bzw. die Zinsanhebungen bei Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen sowie bei Eigentumswohnungen auf das Wohngeld auswirken?

Freistellungen von den Bindungen bzw. Zinsanhebungen bei den bis 1962 geförderten Familienheimen würden nicht zu einer nen-

nenswerten Erhöhung der Lastenzuschüsse führen, da bei den vor fast 20 Jahren und früher geförderten Eigenheimen das Verhältnis von Wohnkostenbelastung und Einkommen bei den weitgehend entschuldeten Eigenheimen sehr günstig ist.

4. Wie würde sich ein Aufhebung der gemeinnützigenrechtlichen Mietpreisbindung auf das Wohngeld auswirken?

- 4.1 Wieviel Wohneinheiten der gemeinnützigen Unternehmen unterliegen der Preisbindung des Wohnungsgemeinnützigekeitsgesetzes?

Von etwa 3,3 Mio. Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sind ca. 2,4 Mio. öffentlich geförderte Wohnungen. Damit unterliegen 900 000 Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nur der Mietbindung des WoGG, ohne öffentlich geförderte Wohnungen zu sein.

- 4.2 Wie hoch ist der bisherige Anteil der Wohngeldempfänger in diesen Wohnungen?

- 4.3 In welchem Umfang würde die Zahl der Wohngeldempfänger zunehmen?

Daten zur Beantwortung dieser Einzelfragen liegen nicht vor.

5. Wie beurteilt die Bundesregierung unter Berücksichtigung der Nummern 1 bis 4 das Verhältnis der Mehrausgaben beim Wohngeld und bei den Mietzuschüssen zu den Mehreinnahmen bei den Darlehensrückflüssen und bei den Zinsanhebungen?

Die sofortige Aufhebung der Bindungen aller in den 50er Jahren geförderten Wohnungen würde dazu führen, daß nicht nur die Mieten in diesem Teil des Wohnungsbestandes – in den Bedarfsschwerpunkten erheblich – steigen würden, sondern daß die öffentliche Hand insoweit ihre Möglichkeiten verlieren würde, Haushalten eine geeignete Wohnung zu verschaffen, die aus verschiedenen Gründen nicht in der Lage sind, auf dem freien Wohnungsmarkt eine geeignete Wohnung zu finden, u. a. Asylanten, Spätaussiedler, Alleinstehende mit Kindern.

Die „liberalisierten“ Bestände müßten deshalb zumindest in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten teilweise durch verstärkten Neubau von Sozialwohnungen ersetzt werden, der mit sehr hohen Kosten verbunden ist.

Der damit verbundene Subventionsaufwand würde die fiskalischen Möglichkeiten von Bund, Ländern und Gemeinden überfordern.

Die in der Vergangenheit öffentlich geförderten Eigenheime stellen keine Versorgungsreserve für die Unterbringung der Zielgruppen der Wohnungspolitik dar. Angesichts der lang andauernden Förderung und des gewöhnlich sehr günstigen Verhältnisses von Belastung und Einkommen ist hier dem Grundsatz nach eine Abschöpfung des Subventionsvorteils angemessen.

6. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß die Heranführung der Sozialmieten an die Vergleichsmieten
 - 6.1 in Gemeinden bis zu 100 000 Einwohnern nicht zu Angleichsbeträgen führt,
 - 6.2 in Gemeinden über 100 000 bis zu 500 000 Einwohnern zu Angleichsbeträgen von durchschnittlich 1 DM pro m² führt,
 - 6.3 in Gemeinden von über 500 000 Einwohnern zu Angleichsbeträgen von durchschnittlich 1,50 DM pro m² führt?

Die durchschnittlichen Mietdifferenzen nach Ortsgrößenklassen wurden oben (Tabelle 1) mitgeteilt. Inwieweit die ermittelten Mietdifferenzen die durchschnittlichen Angleichsbeträge wiedergeben, soll im Rahmen des geplanten Planspiels ermittelt werden.

Darüber hinaus soll in diesem Planspiel festgestellt werden, wie weit die Angleichsbeträge im Einzelfall vom Durchschnitt abweichen (Streuung der Angleichsbeträge um den Durchschnittswert).

7. Trifft es zu, daß in den älteren Sozialmietwohnungen relativ weniger Mietzuschußempfänger als in jüngeren Sozialmietwohnungen wohnen und daß das Einkommen der Mieter hierfür ursächlich ist?

Es trifft zu, daß in den älteren Sozialmietwohnungen weniger Mietzuschußempfänger als im neueren Sozialwohnungsbestand leben.

Dafür sind jedoch nicht die Einkommen ursächlich, sondern die niedrigeren Mieten.

8. Müßten bei einer schrittweisen Heranführung der Sozialmieten an das Vergleichsmietenniveau Änderungen des Wohngeldbemessungssystems erfolgen? Wenn ja, aus welchen Gründen und in welchem Umfang?

Soweit die Sozialmieten für die Förderungsjahre bis 1962 an die Durchschnittsmieten vergleichbarer freifinanzierter Wohnungen herangeführt werden, sind wahrscheinlich nur Anpassungen bei den Höchstbeträgen, die für Großstädte gelten, nötig.

