

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Wohngeld- und Mietenbericht 1981

Inhalt

	Seite
Einleitung	5
Teil A: Wohngeldbericht	
I. Die Entwicklung des Wohngeldes bis 1980	5
I.1. Die Wohngeldleistungen im Überblick	5
I.2. Veränderungen in der Zusammensetzung der begünstigten Haushalte	6
a) Begünstigung von Haushalten unterschiedlicher Größe	6
b) Die soziale Stellung der Wohngeldempfänger	7
c) Das Verhältnis von Bruttoeinnahmen, Familieneinkommen und tatsächlich verfügbarem Einkommen	8
d) Begünstigungen für besondere Personengruppen	9
e) Die Entlastungswirkungen des Wohngeldes	9
I.3. Die Wohnungen der Wohngeldempfänger	10
a) Miet- und Eigentümerwohnungen	10
b) Alter und Ausstattung	10
c) Wohngeldempfänger in öffentlich geförderten Wohnungen	10
d) Wohnflächen der Wohngeldempfänger	11
e) Mieten der Wohngeldempfänger	11
f) Höchstbeträge für Miete und Belastung	12
g) Verteilung der Wohngeldempfänger nach Gemeindegrößen und Ländern	12
I.4. Lastenzuschüsse	13
II. Die 5. Wohngeldnovelle und ihre Auswirkungen	13
II.1. Entwicklung der Wohngeldleistungen	14
a) Globale Entwicklung der Wohngeldleistungen aufgrund der 5. Wohngeldnovelle	14
b) Auswirkung der Wohngeldnovelle auf Haushalte unterschiedlicher Größe	15
c) Auswirkungen der Wohngeldnovelle auf Miet- und Lastenzuschüsse	15

	Seite
II.2. Zu den einzelnen Vorschriften der 5. Wohngeldnovelle	15
a) Pauschale Lastenberechnung (§ 6 Abs. 3 WoGG)	15
b) Ermittlung des Jahreseinkommens (§ 11 WoGG)	16
c) Familienfreibeträge (§ 15 Abs. 2 und 3 WoGG)	16
d) Änderung pauschaler Abzüge (§ 17 WoGG)	16
e) Sonstige laufende Leistungen zu Senkung der Miete und Belastung (§ 38 WoGG)	17
f) Überleitungsvorschrift (§ 40 WoGG)	17
g) Regelung für Wehrpflichtige und Auszubildende (§ 41 WoGG) ..	17
III. Geschäftslage und Verwaltungsaufwand bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes	18
III.1. Durchführung des WoGG	18
III.2. Geschäftslage bei den Wohngeldstellen	19
III.2.1. Umfang und Dauer der Antragsbearbeitung	19
III.2.2. Verwaltungsaufwand	20
IV. Wohngeld und Sozialgesetzbuch	20
V. Stellungnahme zur Entschließung des Deutschen Bundestages vom 22. Mai 1980	20
V.1. Neuregelung der Krankenversicherung für Rentner	21
V.2. Wohngeldleistungen an Empfänger von Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge	21
V.3. Umzugskostenzuschüsse für größere Haushalte	22
V.4. Bemessung der Höchstbeträge für Miete und Belastung	23
a) Wohnraumausbau und -erweiterung	23
b) Wohnungsmodernisierung	23
c) Zeitpunkt des Erwerbs	24

Teil B: Mietenbericht

I. Entwicklung der Wohnungsmieten von 1979 bis 1981	24
I.1. Wohnungsmieten und Wohnungsmarkt	24
I.2. Wohnungsmieten und Lebenshaltungskosten	25
I.3. Wohnungsmieten und Mietnebenkosten	26
I.4. Mietenentwicklung bei Neubauwohnungen	26
a) Mietenentwicklung bei freifinanzierten Neubauwohnungen ...	26
b) Marktbedingungen für den freifinanzierten Wohnungsbau	27
c) Mietenentwicklung bei Sozialwohnungen	27
I.5. Mietenentwicklung bei Altbauwohnungen	28
II. Maßnahmen zur Mietenentzerrung und zur Nachsubventionierung im Sozialwohnungsbestand	28
II.1. Abbau der Mietenverzerrung im Sozialwohnungsbestand	28
II.2. Maßnahmen der Länder zur Nachsubventionierung im Sozialwohnungsbestand	29
III. Mietobergrenzen und künftiger Mietanstieg im sozialen Wohnungsbau	29
III.1. Mietobergrenzen und Förderungssystem	29
III.2. Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand bis 1984	30

Seite

Verzeichnis der Tabellen im Wohngeldbericht

Tabelle 1	Wohngeldleistungen von Bund und Ländern	5
Tabelle 2	Zahl der Empfänger nach Haushaltsgröße	6
Tabelle 3	Wohngeldvolumen nach Haushaltsgröße (geschätzt)	7
Tabelle 4	Entwicklung des durchschnittlichen Wohngeldes nach Haushaltsgröße	7
Tabelle 5	Soziale Stellung der Wohngeldempfänger	8
Tabelle 6	Einkommen, Wohnkosten und Wohngeld der Wohngeldempfänger im Durchschnitt 1980	9
Tabelle 7	Wohngeldempfänger in Mietwohnungen nach Ausstattung und Bezugsfertigkeit	10
Tabelle 8	Wohnflächen der Wohngeldempfänger	11
Tabelle 9	Verteilung der Mietzuschußempfänger nach Gemeindegrößenklassen	12
Tabelle 10	Verteilung des Wohngeldes auf die Länder	13
Tabelle 11	Bearbeitungsfälle der Bewilligungsstellen für Wohngeld	19

Verzeichnis der Tabellen im Mietenbericht

Tabelle 12	Mieten pro m ² Wohnfläche für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in Abhängigkeit vom Einzugsjahr	25
Tabelle 13	Mieten pro m ² Wohnfläche für nicht öffentlich geförderte Wohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung nach Gemeindegrößenklassen	25
Tabelle 14	Entwicklung des Mietindex und des Preisindex für die gesamte Lebenshaltung	26

Verzeichnis der Anlagen zum Wohngeldbericht

Anlage 1	Rechtsgrundlagen für die Gewährung von Wohngeld	31
Anlage 2	Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte	32
Anlage 3	Aufgliederung der abzusetzenden monatlichen Beträge 1980	32
Anlage 4	Sonderbegünstigungen für bestimmte Personengruppen	33
Anlage 5	Hauptmieter mit Mietzuschuß nach Förderung und Bezugsfertigkeit der Wohnungen	34
Anlage 6	Wohnflächen der Wohngeldempfänger 1980	34
Anlage 7	Mieten der Wohngeldempfänger	35
Anlage 8	Anteil der durchschnittlichen Mieten an den zuschußfähigen Höchstbeträgen für Mieten 1980	36
Anlage 9	Wohnfläche der Mietzuschußempfänger mit Überschreitung der Höchstbeträge für Miete (ohne Schwerbehindertenhaushalte)	37
Anlage 10	Mietzuschuß- und Lastenzuschußempfänger	37
Anlage 11	Personaleinsatz bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes 1977, 1980	38

	Seite
Anlage 12 Zusammensetzung und Höhe des Verwaltungsaufwandes bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes 1977, 1980	38
Anlage 13 Verhältnis des Verwaltungsaufwandes zur Zahl der Wohngeldbescheide und zum ausgezahlten Wohngeld 1977, 1980	39
Verzeichnis der Anlagen zum Mietenbericht	
Anlage 14 Entwicklung von Preisen, Mieten und Mietausgaben	39
Anlage 15 Durchschnittliche Quadratmeter-Mieten von bewohnten Wohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung nach Gemeindegrößenklassen	40
Anlage 16 Durchschnittliche Quadratmeter-Mieten bei von Mietzuschußempfängern bewohnten Wohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung	40
Anlage 17 Durchschnittliche Quadratmeter-Mieten bei von Mietzuschußempfängern bewohnten Wohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung nach Gemeindegrößenklassen (1980)	41
Anlage 18 Einschränkung von Zinsvergünstigungen bei öffentlich geförderten Wohnungen — Maßnahmen der Länder zur höheren Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen	42
Anlage 19 Nachsubventionierungsmaßnahmen der Länder	43
Anlage 20 Mietobergrenzen und subventionstechnisch bedingter Mietanstieg	44/45
Anlage 21 Absehbare Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand bis 1984	46

Einleitung

1. Die Bundesregierung hat nach § 8 Abs. 4 des Wohngeldgesetzes (WoGG)¹⁾ dem Bundestag jeweils in jedem zweiten Kalenderjahr über die Durchführung des Wohngeldgesetzes und über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum zu berichten. Der vorliegende Bericht schließt an den Wohngeld- und Mietenbericht 1979 (Vorbericht) an.

Wie die Vorberichte²⁾ fußt der vorliegende Bericht weitgehend auf einer Auswertung der nach § 35 WoGG durchzuführenden Wohngeldstatistik, diesmal insbesondere der Wohngeldstatistik für 1980, und anderer amtlicher Statistiken sowie auf den Berichten der für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen obersten Landesbehörden. Berücksichtigt wird ferner eine Stellungnahme der

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände.

Die Hauptmasse der Wohngelddaten wird jeweils nur für den Stichtag 31. Dezember aufbereitet. Die Daten sind erst in der zweiten Hälfte des Folgejahres verfügbar. Im einzelnen kann deshalb nur über die Wohngeldleistungen zum 31. Dezember 1980 berichtet werden (vgl. A. I). Die Auswirkungen der 5. Wohngeldnovelle werden mit begrenztem Zahlenmaterial unter A. II beschrieben.

¹⁾ Die Rechtsgrundlagen für die Gewährung von Wohngeld sind in der Anlage 1 dargestellt.

²⁾ Die bisherigen Wohngeld- und Mietenberichte sind in der Anlage 2 aufgeführt.

Teil A: Wohngeldbericht

I. Die Entwicklung des Wohngeldes bis 1980

I.1. Die Wohngeldleistungen im Überblick

2. Einen langjährigen Überblick über die Wohngeldleistungen gibt die Tabelle 1.

Am 1. Januar 1978 war die 4. Wohngeldnovelle in Kraft getreten. Diese Novelle wirkte sich erst 1979 in

allen Monaten auf die Zahlungen aus. Wegen des gleichzeitigen Einkommensanstiegs der Wohngeldempfänger im Jahre 1979 stiegen die Wohngeldleistungen gegenüber 1978 jedoch nur um 3 %. 1980 sanken sie nur um 1 % gegenüber dem Vorjahr.

3. Die Zahl der Wohngeldempfänger war 1980 etwa so hoch wie 1977. Diese beiden Jahre sind insofern vergleichbar, als sie die jeweils letzten Jahre vor ei-

Tabelle 1

Wohngeldleistung von Bund und Ländern

Jahr	Gesamtausgaben	Empfänger am 31. Dezember jeden Jahres ohne „rückwirkender“ ¹⁾ Bewilligungen		Anteil der Empfänger von Mietzuschuß Lastenzuschuß		Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch	
						Mietzuschuß	Lastenzuschuß
	Mio. DM	1 000		%		DM	
1965	147,9	394,9		90,2	9,8	40,63	69,91
1967	428,9	691,3		88,8	11,2	44,35	79,09
1970	600,3	908,3		92,6	7,4	45,90	75,30
1972	1 201,7	1 277,8		93,7	6,3	58,30	81,30
1975	1 654,5	1 665,7	1 849,2	94,1	5,9	70,40	97,10
1976	1 620,2	1 585,4	1 757,2	94,8	5,2	70,50	93,90
1977	1 471,0	1 467,0	1 618,0	95,4	4,6	69,30	89,05
1978	1 784,4	1 548,9	1 753,0	93,9	6,1	81,65	107,35
1979	1 848,7	1 518,3	1 670,0 ²⁾	94,3	5,7	83,32	102,54
1980	1 829,7	1 485,7	1 634,0 ²⁾	94,7	5,3	85,42	97,42

¹⁾ Bewilligungen im Folgejahr, deren Bewilligungszeitraum in das zurückliegende Jahr reicht.

²⁾ geschätzt

ner Wohngeldnovellierung sind. 1980 bezogen 7 % aller Haushalte in der Bundesrepublik Wohngeld, und zwar 10,0 % der Mieterhaushalte und 1,0 % der Eigentümerhaushalte. Der durchschnittliche Mietzuschuß betrug 85 DM, der Lastenzuschuß 97 DM.

Der durchschnittliche Mietzuschuß war 1980 um 23 %, der Lastenzuschuß um 9 % höher als im Jahr 1977.

1.2. Veränderungen in der Zusammensetzung der begünstigten Haushalte

a) Begünstigung von Haushalten unterschiedlicher Größe

4. 82 % aller Wohngeldempfänger waren 1980 Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Im Zeitvergleich wird deutlich, daß die Zahl der begünstigten Ein-Personen-Haushalte relativ wenig schwankt. Damit erweist sich das Wohngeld für diese Gruppe von Haushalten als langfristige stabile Hilfe. Dagegen verändert sich die Zahl der großen Haushalte mit Wohngeldbezug von Jahr zu Jahr sehr stark. 1977 war die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen gegenüber 1974 um mehr als ein Drittel zurückgegangen. Durch die 4. Wohngeldnovelle wurde 1978 bei diesem Personenkreis das 1974 erreichte Niveau der Empfängerzahl trotz einer besonderen Begünstigung der größeren Haushalte nicht wieder erreicht (vgl. Tabelle 2). Von 1978 bis 1980 verringerte

sich die Zahl der größeren Empfängerhaushalte wieder um mehr als ein Viertel. Die steigenden Einkommen wirken sich bei diesem Personenkreis also erheblich stärker aus als bei kleineren Haushalten.

5. Die Berechnungen zum Wohngeldvolumen bestätigen diese Aussagen. Das Wohngeldvolumen errechnet sich als Produkt aus der Empfängerzahl am 31. Dezember und dem Zwölffachen des durchschnittlichen monatlichen Wohngeldes zu diesem Zeitpunkt. Es ist das beste, wenn auch nur ein ungefähres Maß für die Wohngeldleistungen an unterschiedliche Personengruppen. Dieses Wohngeldvolumen hatte sich von 1974 bis 1977 für die Haushalte mit vier und mehr Personen um ein Viertel verringert. Es war 1978 gegenüber 1977 um 44 % gestiegen, ist aber 1980 gegenüber 1978 wieder um knapp ein Viertel (23,2 %) gesunken. Das Wohngeldvolumen für die großen Haushalte war damit 1980 noch etwas höher als 1977 (s. Tabelle 3).

Die Daten zum Wohngeldvolumen relativieren die Entwicklung des durchschnittlichen Wohngeldbetrages (vgl. Tabelle 4).

6. Steigende durchschnittliche Wohngeldbeträge bei größeren Haushalten müssen nicht die Folge einer Leistungsverbesserung sein. 1980 traten sie auf, weil z. B. Drei- bis Vier-Personen-Haushalte mit geringem Wohngeldbezug schneller aus der Wohngeldberechtigung herauswuchsen als kleinere Haushalte.

Tabelle 2

Zahl der Empfänger nach Haushaltsgröße¹⁾

Haushalts- größe (Personen)	Zahl der Empfänger					Anteil an allen Wohngeldempfängern				Anteil der Wohn- geldempfänger an allen Haushalten der betreffenden Haushaltsgröße 1980 ²⁾
	1974	1977	1978	1980	Veränderung 1980 gegen 1978	1974	1977	1978	1980	
	1 000				%					
1	970,0	948,0	933,6	974,0	+ 4,3	58,8	64,6	60,3	65,6	14,3
2	312,4	258,3	268,6	248,6	– 7,4	18,9	17,6	17,3	16,7	3,8
3	107,3	90,7	117,6	95,7	– 18,7	6,5	6,2	7,6	6,5	2,4
4	109,8	71,9	109,1	79,2	– 24,4	6,7	4,9	7,0	5,3	2,4
5	73,6	47,6	64,4	48,0	– 25,5	4,4	3,3	4,2	3,2	4,5
6	39,3	26,3	30,8	22,4	– 27,3	2,4	1,8	2,0	1,5	
7 und mehr	37,5	24,2	24,7	17,7	– 28,3	2,3	1,6	1,6	1,2	
insgesamt	1 649,9	1 467,0	1 548,9	1 485,7	– 4,1	100,0	100,0	100,0	100,0	6,6

¹⁾ Die Aufgliederung der Mietzuschuß- und der Lastenzuschußempfänger nach Haushaltsgröße zeigt die Anlage 10.

²⁾ Für die Berechnung des Anteils der Wohngeldempfänger an allen Haushalten der betreffenden Haushaltsgrößen wurden die für den 31. Dezember 1980 in der Wohngeldstatistik nachgewiesenen Empfängerzahlen um 10 % erhöht, um die Wohngeldempfänger mit rückwirkenden Bewilligungen in etwa mitzuerfassen.

Tabelle 3

Wohngeldvolumen nach Haushaltsgröße (geschätzt)

Haushaltsgröße (Personen)	Wohngeldvolumen ¹⁾					
	1974	1977	1978		1980	
	Betrag	Betrag	Betrag	Veränderung gegen 1977	Betrag	Veränderung gegen 1978
	Mio. DM			%	Mio. DM	%
1	710	671	784	+ 16,8	853	+ 8,8
2	262	229	287	+ 25,3	289	+ 0,7
3	102	110	154	+ 40,0	143	- 7,1
4	101	85	133	+ 56,5	106	- 20,3
5 und mehr	195	140	191	+ 36,4	143	- 25,1
				+ 44,0		- 23,2

¹⁾ Produkte aus Empfängerzahl einschließlich „rückwirkender“ Bewilligungen (ca. 10%) und durchschnittlichem Wohngeld pro Jahr.

Tabelle 4

Entwicklung des durchschnittlichen Wohngeldes nach Haushaltsgröße

Haushaltsgröße (Personen)	Durchschnittliches monatliches Wohngeld					
	1974	1977	1978		1980	
	Betrag	Betrag	Betrag	Veränderung gegen 1977	Betrag	Veränderung gegen 1978
	DM			%	DM	%
1	61	59	70	+ 18,6	73	+ 4,3
2	70	74	89	+ 20,8	97	+ 9,0
3	79	101	109	+ 7,9	125	+ 14,7
4	77	99	102	+ 3,0	112	+ 9,8
5 und mehr	108	119	133	+ 11,8	135	+ 1,5
				+ 7,5		+ 7,3

b) Die soziale Stellung der Wohngeldempfänger

7. 1980 waren 14 % der Wohngeldempfänger erwerbstätig. Zwei Drittel aller Wohngeldempfänger waren Rentner und Pensionäre. 1980 bezogen damit 12,6 % aller Haushalte von Rentnern und Pensionären Wohngeld.

Bei den anderen sozialen Gruppen ist der Anteil der Wohngeldempfänger sehr niedrig (s. Tabelle 5). Die Zahl der erwerbstätigen Haushalte wird stärker als die der nicht-erwerbstätigen Haushalte durch die Wohngeldnovellen und den anschließenden Prozeß des Herauswachsendens beeinflusst.

Nach einer Sonderauswertung bezogen Ende 1980 einschließlich geschätzter rückwirkender Bewilligungen ca. 390 000 Haushalte und damit knapp ein Viertel (ca. 24 %) der Wohngeldempfänger Sozialhilfe. Das Wohngeld der Sozialhilfeempfänger war mit 119 DM monatlich überdurchschnittlich hoch. Insge-

samt wurde an Sozialhilfeempfänger ein Wohngeldvolumen von ca. 560 Mio. DM gezahlt.

Da der Anspruch auf Wohngeld bei Sozialhilfeempfängern auf die Träger der Sozialhilfe übergeleitet wird bzw. sich der Sozialhilfeanspruch von vornherein vermindert, sind diese 1980 seitens des Bundes und der Länder entsprechend entlastet worden.

Die Zahl der Studenten unter den Wohngeldempfängern ist von 13 000 Empfängerhaushalten 1978 auf 25 000 Empfängerhaushalte angestiegen. Dennoch war der Anteil der nicht bei ihren Eltern wohnenden Studenten, die Wohngeld bezogen, mit 5 % bis 10 % relativ gering. Durch die am 1. Januar 1981 in Kraft getretene 5. Wohngeldnovelle hat der größte Teil der Studenten die Wohngeldberechtigung verloren (vgl. Nr. 34).

Kräftig zugenommen hat die Zahl der arbeitslosen Wohngeldempfänger. Sie hat sich von 38 500 im

Tabelle 5

Soziale Stellung der Wohngeldempfänger

Beteiligung am Erwerbsleben	Zahl der Wohngeldempfänger			Veränderung 1980 gegen 1978	Anteil an allen Wohngeldempfängern			Anteil der Wohngeld- empfänger ¹⁾ an allen Haus- halten 1980
	1977	1978	1980		1977	1978	1980	
	1 000				%			
Erwerbstätige insgesamt	177,4	284,6	207,5	- 27,1	12,1	18,4	14,0	1,5
davon								
Arbeiter	115,6	178,7	132,5	- 25,9	7,9	11,5	8,9	2,2
Angestellte	41,7	69,5	49,7	- 28,5	2,8	4,5	3,4	1,0
Beamte/Soldaten . .	9,6	24,7	15,5	- 37,2	0,7	1,6	1,0	1,2
Selbständige	10,5	11,7	9,8	- 16,2	0,7	0,8	0,7	0,6
Nichterwerbstätige insgesamt	1 289,6 ²⁾	1 225,8	1 220,9	- 0,4	87,9	79,1	82,2	14,4
davon								
Rentner/Pensionäre	986,0	1 005,2	990,7	- 1,4	67,2	64,9	66,7	12,6
Empfänger von Sozialhilfe/Kriegs- opferfürsorge ³⁾ . . .	100,0	143,8	149,9	+ 3,5	6,8	9,3	10,0	.
Sonstige Nicht- erwerbstätige		64,0	55,9	- 12,7		4,3	3,8	9,4
Studenten	203,6	12,8	25,4	+ 98,4	13,9	0,8	1,7	.
Arbeitslose		38,5	57,3	+ 48,8		2,5	3,8	18,1
Wohngeldempfänger insgesamt	1 467,0	1 548,9	1 485,7	- 4,1	100,0	100,0	100,0	6,6

¹⁾ Einschließlich „rückwirkender“ Bewilligungen.²⁾ Einschließlich Arbeitslose.³⁾ Hier sind nur die Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfänger erfaßt, die keiner anderen Gruppe von Nichterwerbstätigen zuzuordnen sind. Bezieht man die Empfänger solcher Leistungen ein, die auch andere Einnahmen z. B. aus Erwerbstätigkeit oder Renten haben, ergibt sich für 1980 einschließlich geschätzter rückwirkender Bewilligungen eine Gesamtzahl von ca. 390 000 Empfängern von Sozialhilfe und ca. 20 000 Empfängern von Kriegsopferfürsorge, die Wohngeld beziehen.

Jahre 1978 auf 57 300 im Jahre 1980, also um 50 % erhöht. Damit bezogen 1980 ca 20 % aller arbeitslosen Haushaltsvorstände Wohngeld gegenüber 9,5 % für 1978¹⁾. Zwei Drittel der arbeitslosen Wohngeldempfänger sind Ein- und Zwei-Personenhaushalte. Nach wie vor ist der niedrige Anteil der Arbeitslosen, die Wohngeld beziehen, bemerkenswert, weil arbeitslos gewordene Arbeiter mit vorher durchschnittlichem Einkommen und durchschnittlichen Mieten im Normalfall 1980 einen Wohngeldanspruch hatten. Der niedrige Anteil der Wohngeldempfänger an den Arbeitslosen-Haushalten dürfte drei Gründe haben:

- Zugehörigkeit eines weiteren Einkommensbeziehers zum Haushalt,
- unterdurchschnittliche Miete,
- keine Inanspruchnahme von Wohngeld.

¹⁾ Im Vorbericht war der Anteil der Wohngeldempfänger an allen Arbeitslosen für 1978 mit 4 % ausgewiesen.

c) Das Verhältnis von Bruttoeinnahmen, Familieneinkommen und tatsächlich verfügbarem Einkommen

8. Der Wohngeldberechnung liegt nach dem Wohngeldgesetz das Familieneinkommen zugrunde, ein um pauschale Abzüge, Freibeträge und Nicht-Anrechnung bestimmter Einkommensbestandteile vermindertes Bruttoeinkommen. Die Differenz zwischen den Bruttoeinnahmen und dem Familieneinkommen im Sinne des Wohngeldgesetzes beträgt im Durchschnitt 36,5 % (vgl. Anlage 3). Auf die dieser Differenz zugrundeliegenden Tatbestände wurde im Vorbericht unter Nr. 15 ausführlich eingegangen. Im wesentlichen ist sie auf die Nicht-Anrechnung des Kindergeldes, die Gewährung eines pauschalen Abzuges, insbesondere wegen der Belastung durch Steuern und Versicherungsbeiträge, auf Freibeträge für besondere Personengruppen sowie die Nicht-Anrechnung bestimmter Einnahmen zurückzuführen. Infolge der Nicht-Anrechnung des Kindergeldes steigt die Differenz mit der Haushaltsgröße. Gene-

rell ist die Differenz zwischen Bruttoeinnahmen und Familieneinkommen größer als die Differenz zwischen Bruttoeinnahmen und verfügbarem Einkommen, d. h. dem Einkommen, welches dem Haushalt zur Bestreitung des Lebensunterhaltes tatsächlich zur Verfügung steht. Besonders ausgeprägt ist der Abstand bei Haushalten, die weder Steuern noch Sozialversicherungsbeiträge zahlen. Diesen Haushalten wird bei der Ermittlung des Familieneinkommens ein pauschaler Abzug von 15 % zugestanden; daneben werden bei ihnen besonders häufig bestimmte Einnahmen nicht angerechnet und besondere Freibeträge gewährt. Der Anteil dieser Haushalte an der Gesamtzahl der Wohngeldempfänger betrug 1980 rd. 85 %.

In grober Annäherung kann damit gerechnet werden, daß 1980 bei den Ein- und Zwei-Personen-Haushalten das verfügbare Einkommen um ca. 50 % höher war als das Familieneinkommen, bei den Drei- und Mehr-Personenhaushalten, bei denen es sich mehrheitlich um Erwerbstätigenhaushalte handelt, um 30 %. Das muß insbesondere dann berücksichtigt werden, wenn man die Angemessenheit der nach Wohngeldbezug noch selbst zu tragenden Belastungen beurteilen will. Sie müssen auf das höhere verfügbare Einkommen, nicht auf das Familieneinkommen im Sinne des Gesetzes bezogen werden.

d) Begünstigungen für besondere Personengruppen

9. Anlage 4 zeigt die Sonderbegünstigungen für bestimmte Personengruppen, d. h. die über die Absetzung von Pauschalbeträgen bzw. die Nicht-Anrechnung des Kindergeldes hinausgehenden Vergünstigungen. Bei 16 % der Haushalte wurden Einnahmen

von durchschnittlich 380 DM nicht angerechnet. Am häufigsten (147 500 Fälle) wurden Grundrenten an Witwen und Waisen nicht als Einnahmen angerechnet. In 475 000 Fällen wurden Freibeträge und Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen in Höhe von durchschnittlich 182 DM abgesetzt. Besonders häufig handelt es sich dabei um Freibeträge für Schwerbehinderte. Bemerkenswert ist der drastische Anstieg dieser Fälle. Bei Schwerbehinderten mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit von 50 % bis 80 % stieg die Zahl von 159 000 auf 192 000. Die Zahl der Schwerbehinderten mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit von 80 % und mehr verdoppelte sich fast auf 285 600 Fälle. 1980 lebten 13 % der Schwerbehinderten in Haushalten, die Wohngeld erhielten. Das mögliche Zusammentreffen verschiedener Begünstigungen dürfte ein Grund sein für die überproportionale Berücksichtigung der angesprochenen Personen bei der Wohngeldgewährung.

e) Die Entlastungswirkungen des Wohngeldes

10. Die Wohngeldempfänger erhalten ein durchschnittliches Wohngeld in Höhe gut eines Drittels ihrer Miete bzw. Belastung, sie tragen also knapp $\frac{2}{3}$ dieser Aufwendungen selbst (vgl. Tabelle 6). Der Anteil der vom Wohngeldempfänger selbst zu tragenden Wohnkosten an den Bruttoeinnahmen verringert sich durch das Wohngeld um 5 bis 8 Prozentpunkte. Die Belastung der Bruttoeinnahmen vor Bezug von Wohngeld betrug 23,9 %, nach Wohngeldbezug lag sie bei 16 %.

Auf das Familieneinkommen in der Definition des Wohngeldgesetzes bezogen ergibt sich eine Entlastung um 9 bis 12 Prozentpunkte.

Tabelle 6

Einkommen, Wohnkosten und Wohngeld der Wohngeldempfänger im Durchschnitt 1980

Haushaltsgröße (Personen)	Bruttoeinnahmen ¹⁾	Familieneinkommen		Miete/Belastung	Wohngeld	Selbst zu tragende Wohnkosten
		ins- gesamt	Anteil am Bruttoein- kommen			
	DM		%	DM		
1	874	577	66,0	221	73	148
2	1 201	787	65,5	294	97	197
3 und 4	1 702	1 050	61,7	413	119	294
5 und mehr	2 745	1 505	54,8	524	135	389
insgesamt	1 137	723	63,6	274	86	188

¹⁾ Einschließlich der im Rahmen der Wohngeldberechnung nach §§ 14, 15 nicht anzurechnenden Einnahmen (z. B. Grundrenten an Witwen und Waisen, Kindergeld), jedoch abzüglich der Werbungskosten.

I.3. Die Wohnungen der Wohngeldempfänger**a) Miet- und Eigentümerwohnungen**

11. Die Zahl der Mietzuschußempfänger ist 1980 gegenüber 1978 um 3,4 % gesunken, die der Lastenzuschußempfänger um 17 % (vgl. Tabelle 1). Damit wird für 95 % der Wohnungen von Wohngeldempfängern Mietzuschuß gezahlt, für 5 % Lastenzuschuß. Von den Mietzuschußempfängern waren knapp 2 % Untermieter.

b) Alter und Ausstattung

12. Tabelle 7, Teil I zeigt die Wohnungen der Mietzuschußempfänger, aufgeschlüsselt nach Baualter und Ausstattungsklassen. Teil II zeigt in gleicher Gruppierung das Verhältnis der von Wohngeldempfängern bewohnten Hauptmieterwohnungen zur Gesamtzahl der Wohnungen des jeweils gleichen Baualters bzw. der gleichen Ausstattungsklasse in der Bundesrepublik Deutschland. Drei Viertel der Empfänger bewohnen Neubauwohnungen, ein Viertel Altbauwohnungen. Gut $\frac{2}{3}$ (67,1 %) der Wohnungen sind mit Bad und Sammelheizung ausgestattet. Dieser Anteil hat sich gegenüber 1978 um 3 % erhöht. Parallel dazu ist der Anteil der am schlechtesten ausgestatteten Wohnungen, die von Wohngeldemp-

fängern bewohnt werden, gesunken. Insgesamt leben noch knapp 8 % der Wohngeldempfänger in solchen Wohnungen.

Der Anteil der Wohnungen, die von Wohngeldempfängern bewohnt werden, steigt, je jünger die Wohnungen sind. Durch das Wohngeld wird also insbesondere die Anmietung neuerer Wohnungen erleichtert. Das gilt insbesondere für öffentlich geförderte Wohnungen.

c) Wohngeldempfänger in öffentlich geförderten Wohnungen

13. Knapp die Hälfte (46,3 %) aller Mietzuschußempfänger — 596 000 — wohnen in öffentlich geförderten Wohnungen (s. Anlage 5). Nur rd. 29 % der Mietzuschußempfänger — 376 000 — leben in freifinanzierten Neubauwohnungen. Gemessen an allen Neubau-Mietwohnungen leben gerade in den öffentlich geförderten Wohnungen überproportional viele Mietzuschußempfänger. Während 1980 14,5 % der Sozialwohnungen von Mietzuschußempfängern bewohnt wurden, liegt dieser Anteil bei den freifinanzierten Neubauwohnungen nur bei 7 %. Nach wie vor hat damit das Wohngeld eine erhebliche Bedeutung für die zusätzliche Mietverbilligung gerade im Sozialwohnungsbestand.

Tabelle 7

Wohngeldempfänger in Mietwohnungen nach Ausstattung und Bezugsfertigkeit

I. Verteilung der Mietzuschußempfänger auf Wohnungen nach Alter und Ausstattung ¹⁾									II. Anteil der Mietwohnungen von Wohngeldempfängern ¹⁾ an allen Mietwohnungen der nach Bezugsfertigkeit und Ausstattung entsprechenden Gruppe ²⁾			
Ausstattung ³⁾ Bezugs- fertigkeit	X		A		B		C		X	A	B	C
	1978	1980	1978	1980	1978	1980	1978	1980	1980			
	%								%			
Altbauwohnung	24,7	24,5	6,5	5,6	9,3	8,7	8,9	10,2	6,0	7,3	4,9	6,5
Neubauwohnung	75,3	75,5	2,5	2,2	17,9	16,4	54,9	56,9	10,3	3,9	8,1	11,2
davon bezugs- fertig:												
20. Juni 1948 bis 31. Dezember 1965	40,5	40,8	2,3	2,1	16,0	14,6	22,2	24,1	9,0	10,0	8,4	9,3
1966 bis 31. Dezember 1971	17,5	16,4	0,1	0,1	1,4	1,3	16,0	15,0	11,9	5,8	8,3	12,5
1972 bis 31. Dezember 1974	10,5	9,7	0,0	0,0	0,3	0,3	10,2	9,4	11,4	1,2	2,9	12,6
1975 und später . . .	6,8	8,6	0,0	0,0	0,2	0,2	6,6	8,4	12,3	2,5	5,2	15,6

¹⁾ Nur Hauptmieter.²⁾ Geschätzt (einschließlich Bewilligungen).³⁾ Ausstattungsarten: X = Insgesamt = alle Ausstattungsarten

A = ohne Sammelheizung ohne Bad oder Duschaum

B = nur mit Sammelheizung oder nur mit Bad bzw. Duschaum

C = mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum

Rd. 12 % der bis 1965 errichteten Mietsozialwohnungen und rd. 18 % der 1965 bis 1974 errichteten Mietsozialwohnungen werden von Wohngeldempfängern bewohnt. In den seit 1975 errichteten Mietsozialwohnungen leben aber rd. 23 % Mietzuschußempfänger, während dieser Anteil in den freifinanzierten Wohnungen dieser Baualtersgruppe mit rd. 10 % wesentlich niedriger liegt. Der hohe Anteil von Wohngeldempfängern in Neubauwohnungen ist damit überwiegend auf Mietzuschußempfänger in Sozialwohnungen zurückzuführen. Mieten freifinanzierter Wohnungen der letzten Baujahrgänge sind dagegen in Ballungsräumen so hoch, daß die Höchstbeträge für die zuschufähige Miete meist überschritten werden. Deshalb können Wohngeldempfänger diese Wohnungen in der Regel nicht anmieten.

d) Wohnflächen der Wohngeldempfänger

14. Die durchschnittlichen Wohnflächen steigen relativ langsam mit der Haushaltsgröße (vgl. Tabelle 8).

Die durchschnittlichen Wohnflächen der Haushalte mit Wohngeldbezug haben sich zwischen 1977 und 1980 erheblich erhöht (vgl. Tabelle 8). Die Zuwächse waren am höchsten bei den Ein-Personen-Haushalten (+7 %) und sanken mit der Haushaltsgröße sowohl bei Mietzuschußempfängern wie bei Lastenzuschußempfängern. Besonders interessant ist der Vergleich mit allen Hauptmietern. Die Wohnungsstichprobe 1978 zeigt, daß die durchschnittlichen Wohnflächen aller Hauptmieter für jede Haushaltsgröße größer sind als die der Wohngeldempfänger. Beispielsweise bewohnten alle Ein-Personen-Hauptmieterhaushalte durchschnittlich 52 m², während die Wohnflächen der Ein-Personen-Mietzuschußempfänger 46 m² betrugen. Jedoch sind die Wohnflächen der Wohngeldempfänger in den letzten Jahren erheblich schneller gestiegen als die der sonstigen Mieter.

Über alle Haushaltsgrößen sind die durchschnittlichen Wohnflächen der Lastenzuschußempfänger um rd. 1/3 höher als die von Mietzuschußempfängern.

Die Wohnflächen streuen jedoch sehr stark. Jeweils rd. 20 % aller Mietzuschußempfänger bewohnen Wohnungen, deren Wohnflächen um mehr als 25 % unter oder über der Durchschnittsfläche liegen (vgl. Anlage 6). Bei Ein-Personen-Haushalten ist die breite Streuung einerseits auf den hohen Anteil von Rentnern in für sie eigentlich zu großen Wohnungen, andererseits auf den hohen Anteil von Wohngeldempfängern in kleinen Appartements, Heimen bzw. Einzelzimmern zurückzuführen. In Mehrpersonenhaushalten ist der Anteil der „Ausreißer“ nach oben wie nach unten viel geringer.

Die Höchstbeträge für Miete und Belastung sind nur grobe Instrumente zur Beschränkung der Wohnflächen der Wohngeldempfänger. So haben 10 % der Ein-Personen-Haushalte, deren Miete die Höchstbeträge für Miete nicht überschreiten, Wohnflächen von mehr als 60 m². Dazu kommt eine erhebliche Anzahl von Ein-Personen-Haushalten, deren Miete die Höchstbeträge nur geringfügig überschreitet, deren Wohnflächen aber weit überdurchschnittlich sind (vgl. Anlage 9).

e) Mieten der Wohngeldempfänger

15. Die durchschnittliche Miete für Ein-Personen-Haushalte von Hauptmietern mit Wohngeldbezug lag 1980 bei 225 DM (vgl. Anlage 7). Die durchschnittliche Quadratmetermiete der Hauptmieterhaushalte mit Wohngeldbezug betrug 4,75 DM. Sie war damit um 9,3 % höher als 1978. Im gleichen Zeitraum betrug die Steigerung des Mietindex 9,9 %. Ein Vergleich der von Wohngeldempfängern und Nicht-Wohngeldempfängern gezahlten Quadratmetermieten auf der Basis der Wohnungsstichprobe 1978

Tabelle 8

Wohnflächen der Wohngeldempfänger

Haushaltsgröße (Personen)	Lastenzuschußempfänger			Nachrichtlich: Wohnflächen der Hauptmieterhaushalte ohne Wohngeldbezug ¹⁾	Mietzuschußempfänger		
	1977	1980	Veränderung 1980 gegen 1977		1977	1980	Veränderung 1980 gegen 1977
	m ²		%		m ²		%
1	71	76	+ 7,0	52	43	46	+ 7,0
2	87	92	+ 5,7	68	59	62	+ 5,1
3	100	105	+ 5,0	76	70	73	+ 4,3
4	107	112	+ 4,7	83	78	81	+ 3,8
5	111	117	+ 5,4	90	85	88	+ 3,5
6	117	124	+ 6,0		90	92	+ 2,2
7 und mehr	126	134	+ 6,3		98	99	+ 1,0

¹⁾ Quelle: 1 v. H. – Wohnungsstichprobe 1978.

zeigt, daß die Wohngeldempfänger bei den freifinanzierten Wohnungen solche mit besonders günstigen Quadratmetermieten wählen. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen sind es die teureren, für die Wohngeld gezahlt wird. Die Objektförderung wird dann dort, wo die Einkommensverhältnisse es erfordern, durch Wohngeld ergänzt.

Insgesamt ist erkennbar, daß Wohngeldzahlungen nicht zu überhöhten Mieten führen. Das bestätigen auch zwei ökonometrische Untersuchungen eines Forschungsinstituts. Nach diesen Untersuchungen sind die Mieten für in der Qualität vergleichbare Wohnungen von Wohngeldempfängern und Nicht-Wohngeldempfängern gleich.

f) Höchstbeträge für Miete und Belastung

16. 1980 betrug der Anteil der durchschnittlichen Mieten an den zuschußfähigen Höchstbeträgen zwischen 80 und 90 % (vgl. Anlage 8). Bei 34 % der Mietzuschußempfänger, zu deren Haushalt kein Schwerbehinderter mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 80 % gehörte, waren 1980 die Höchstbeträge für die zuschußfähige Miete jedoch überschritten. Hingegen wurden nur bei 10 % der Mieterhaushalte, denen ein Schwerbehinderter angehörte, die Miethöchstbeträge überschritten.

Das hohe Ausmaß der Überschreitung der Höchstbeträge bei den Haushalten ohne Schwerbehinderte

ist sehr weitgehend durch die großen Wohnflächen bedingt. Bei 73 % dieser Haushalte waren die Wohnflächen überdurchschnittlich, bei 37 % lagen sie mehr als 25 % über dem Durchschnitt (vgl. Anlage 9). Trotz der relativ hohen Zahl von Überschreitungen wurden deshalb die Höchstbeträge im Rahmen der 5. Wohngeldnovelle nur um ca. 10 % angehoben. Die Anhebungen fielen bei größeren Haushalten wegen der angestrebten besonderen Begünstigung der Familien mit Kindern etwas höher aus.

g) Verteilung der Wohngeldempfänger nach Gemeindegrößen und Ländern

17. Der Anteil der Mietzuschußempfänger an allen Haushalten ist in Großstädten erheblich höher (8,5 %) als in den anderen Gemeinden (4,8 %). Da aber 61 % der Bevölkerung nicht in Großstädten wohnen, befindet sich dennoch fast die Hälfte der Mietzuschußempfänger in Gemeinden unter 100 000 Einwohner (Tabelle 9).

In den einzelnen Bundesländern ist der Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug an allen Haushalten sehr unterschiedlich (vgl. Tabelle 10). Die Differenzen sind nur zum Teil durch den unterschiedlichen Grad der Verstädterung bedingt. Besonders auffällig sind der hohe Anteil der Wohngeldempfänger im eher ländlich geprägten Schleswig-Holstein sowie die niedrigen Anteile in Baden-Württemberg und Bayern.

Tabelle 9

Verteilung der Mietzuschußempfänger nach Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklasse (Einwohner)	Anteil der Wohngeldempfänger mit Mietzuschuß in Gemeinden dieser Größenklasse an allen Mietzuschußempfängern	
	1977	1980
	%	
Unter 100 000	49,2	46,8
100 000 bis unter 500 000	23,1	25,3
500 000 und mehr	27,7	27,9
insgesamt	100,0	100,0

Verteilung des Wohngeldes auf die Länder

Land	1980	1977	1980			Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug ¹⁾ an den Haushalten des Landes insgesamt
	Anteil des Landes an der Bevölkerung	Anteil des Landes an den Wohngeldausgaben	Anteil des Landes an den Wohngeldausgaben	Anteil der Empfänger von Mietzuschuß/Lastenzuschuß an allen Wohngeldempfängern		
				Mietzuschuß	Lastenzuschuß	
	%					
Baden-Württemberg	15,0	9,0	8,7	95,7	4,3	4,3
Bayern	17,7	11,5	11,2	94,0	6,0	4,7
Berlin (West)	3,1	6,5	6,0	99,5	0,5	11,1
Bremen	1,1	2,3	2,4	97,0	3,0	11,6
Hamburg	2,7	4,3	4,2	99,0	1,0	8,5
Hessen	9,1	7,9	7,6	95,0	5,0	5,4
Niedersachsen . . .	11,8	12,7	12,8	89,9	10,1	6,7
Nordrhein-Westfalen	27,7	35,1	35,7	96,1	3,9	8,1
Rheinland-Pfalz	5,9	3,9	4,1	92,4	7,6	5,2
Saarland	1,7	1,3	1,3	86,1	13,9	5,4
Schleswig-Holstein	4,2	5,5	6,0	89,7	10,3	10,0
Bundesgebiet	100,0	100,0	100,0	94,7	5,3	6,6

¹⁾ Einschließlich rückwirkender Bewilligungen (geschätzt).

I.4. Lastenzuschüsse

18. Der Anteil der Lastenzuschußempfänger an allen Wohngeldempfängern betrug 1980 5,3 %, der Anteil der Lastenzuschüsse am ausgezahlten Wohngeld betrug 6 %. Die Zahl der Lastenzuschußempfänger hat sich 1980 gegenüber 1977 um 17 % erhöht (vgl. Anlage 10). Gegenüber 1978 ist sie um 18 % gesunken. Die bewilligten Lastenzuschüsse sind 1980 gegenüber 1978 sogar um rd. 38 % gefallen.

Die Entwicklung seit 1978 ist weitgehend dadurch bedingt, daß es sich bei den Lastenzuschußempfängern zu 65 % um Haushalte mit drei und mehr Personen handelt, die meist erwerbstätig sind. Der schnelle Prozeß des Herauswachsenden dürfte deshalb die gleichen Gründe haben wie bei den Mietzuschußempfängern in größeren Haushalten. 60 % der Lastenzuschußempfänger sind Erwerbstätige, darunter 65 % Arbeiterhaushalte. Die Erwerbstätigenquote der Lastenzuschußempfänger entspricht damit in etwa der der Gesamtbevölkerung.

Weniger als ein Drittel der Wohnungen der Lastenzuschußempfänger sind seit 1975 bezugsfertig geworden, etwa ein Drittel wurden von 1966 bis 1974 bezugsfertig, ein gutes Drittel sind ältere Wohnun-

gen. 60 % der Wohnungen der Lastenzuschußempfänger sind nicht öffentlich gefördert. Der Belastungsgrad der „bereinigten Einnahmen“ — hierbei handelt es sich im wesentlichen um das Bruttoeinkommen — betrug vor Wohngeld 25,6 %. Durch die Leistung eines durchschnittlichen Lastenzuschusses von 97 DM verringerte sich dieser Belastungsgrad im Schnitt um 4,7 Prozentpunkte.

II. Die 5. Wohngeldnovelle und ihre Auswirkungen

19. Allgemeine Zielsetzung der 5. Wohngeldnovelle, die am 1. Januar 1981 in Kraft getreten ist, war es, die Wohngeldleistungen an die Entwicklung der Mieten und Einkommen anzupassen, um dem begünstigten Personenkreis (Haushalte mit niedrigem Einkommen und unzumutbar hohen Wohnkosten bzw. unzureichenden Wohnverhältnissen) angemessenes und familiengerechtes Wohnen weiterhin wirtschaftlich zu sichern oder künftig zu ermöglichen. Durch die 5. Wohngeldnovelle wurden deshalb die Einkommensgrenzen, die Höchstbeträge für die

zuschußfähige Miete und Belastung sowie die Wohngeldbeträge in den Wohngeldtabelle im Rahmen des Möglichen erhöht.

Daneben wurde, wie im Vorbericht angekündigt, besonderes Gewicht auf eine verstärkt familienbezogene Ausgestaltung der Wohngeldleistungen gelegt, um einkommensschwächeren Haushalten mit Kindern die Anmietung einer familiengerechten Wohnung zu ermöglichen. Dieses spezielle Anliegen hat vor allem in einer überproportionalen Anhebung der Wohngeldbeträge in den Wohngeldtabellen und der für Miete und Belastung geltenden Höchstbeträge für Haushalte mit vier und mehr Personen seinen Niederschlag gefunden. Zusätzliche Begünstigungen für Familien mit Kindern wurden in Form eines Freibetrages für mitverdienende Kinder und eines Freibetrages für Alleinerziehende geschaffen.

Der Verwaltungsvereinfachung sollte insbesondere

- die Neuregelung der Vorschriften über die Einkommensermittlung,
 - die Sonderregelung für die Lastenberechnung in den ersten acht Jahren nach Fertigstellung oder Erwerb des Wohneigentums
- sowie
- die Abgrenzungen der Anwendungsbereiche von Wohngeldgesetz und Bundesausbildungsförderungsgesetz bzw. Unterhaltssicherungsgesetz

dienen.

II.1. Entwicklung der Wohngeldleistungen

20. Die Frage, wie sich die Wohngeldleistungen seit Inkrafttreten der 5. Wohngeldnovelle entwickelt haben, läßt sich nur sehr begrenzt mit statistisch abgesicherten Daten beantworten; diese werden im wesentlichen erst aufgrund der jährlichen Wohngeldstatistik im Jahre 1982 verfügbar sein. Die Auswirkungen der 5. Wohngeldnovelle können daher — abgesehen von der Entwicklung der Wohngeldleistungen (vgl. Nr. 22) — vorerst nur aufgrund vorläufiger Berichte der für den Vollzug des Wohngeldrechts zuständigen obersten Landesbehörden dargestellt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die Überleitungsvorschrift des § 40 WoGG die Wirkung der 5. Wohngeldnovelle im Jahre 1981 beschränkt hat. Nach § 40 WoGG bemessen sich nämlich die im Jahre 1980 bewilligten Wohngeldleistungen noch bis zum Ende des regelmäßig zwölfmonatigen Bewilligungszeitraums nach dem vor der 5. Wohngeldnovelle geltenden Wohngeldrecht.

21. Nach Artikel 20 des 2. Haushaltsstrukturgesetzes¹⁾ werden mit Wirkung vom 1. Januar 1982 folgende, angesichts der Haushaltslage nicht mehr zu rechtfertigende Begünstigungen bei der Wohngeldgewährung abgebaut:

¹⁾ Zweites Gesetz zur Verbesserung der Haushaltsstruktur (2. Haushaltsstrukturgesetz — 2. HStruktG) vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1523).

- Aufhebung der pauschalen Lastenberechnung nach § 6 Abs. 3 WoGG für Wohnraum, dessen Fertigstellung oder Erwerb nicht länger als 8 Jahre zurückliegt (vgl. Nr. 27).
- Wegfall der Doppelzählung Verstorbener, die schwerbehindert waren, bei der Bemessung der zuschußfähigen Wohnkosten im Rahmen des sog. „Witwenprivilegs“ nach § 8 Abs. 3 WoGG.
- Aufhebung der Regelung in § 11 Abs. 1 Satz 1 WoGG, nach welcher der Wohngeldberechnung bei Einnahmen aus nichtselbstständiger Arbeit, die je nach Antragsmonat bis zu 23 Monate zurückliegenden Einnahmen des letzten Kalenderjahres zugrunde zu legen sind (vgl. Nr. 28).
- Senkung des pauschalen Abzugs von Einnahmen für Personen, die weder Steuern noch Beiträge zur Sozialversicherung entrichten, von 15 auf 12,5 % (§ 17 Abs. 1 Satz 1 WoGG); Wegfall des pauschalen Abzugs von 20 % (§ 17 Abs. 2 WoGG) für Bezieher bestimmter Lohnersatzleistungen (insbesondere Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe und Unterhaltsgeld), d. h. Senkung auf 12,5 % (vgl. Nr. 30).

a) Globale Entwicklung der Wohngeldleistungen aufgrund der 5. Wohngeldnovelle

22. Die Wohngeldleistungen des Bundes gemäß § 34 WoGG betrugen in der Zeit vom 1. Januar 1981 bis einschließlich 30. November 1981 insgesamt rund 1 148 Mio. DM gegenüber 865,7 Mio. DM im gleichen Vorjahreszeitraum. Dies entspricht einer Steigerung der Bundesleistung von 32,6 %. Die Steigerungsraten der Wohngeldleistungen in den einzelnen Ländern liegen zwischen 11,7 % in Berlin und 47,7 % im Saarland. In diesen unterschiedlichen Steigerungsraten dürfte vor allem eine in den einzelnen Ländern unterschiedliche Zusammensetzung der wohngeldempfangenden Haushalte zum Ausdruck kommen.

Einschließlich der für Dezember 1981 den Ländern bereitgestellten Bundesmittel werden im Haushaltsjahr 1981 voraussichtlich über 1 200 Mio. DM an Bundesmitteln für Wohngeldleistungen verausgabt. Im Hinblick darauf, daß der Ansatz für das Haushaltsjahr 1981 lediglich 1 100 Mio. DM beträgt, hat deshalb der Bundesminister der Finanzen die Einwilligung erteilt, im laufenden Haushaltsjahr eine überplanmäßige Ausgabe bis zur Höhe von 100 Mio. DM zu leisten (vgl. BT-Drucksache 9/992). Eine Erhöhung dieser überplanmäßigen Ausgabe ist beantragt.

Für die Überschreitung des Haushaltsansatzes dürften insbesondere folgende Gründe maßgebend sein:

- 1980 waren die für Wohngeldzahlungen bereitgestellten Bundesmittel gegenüber 1979 nicht wie erwartet um 50 Mio. DM, sondern nur um rd. 10 Mio. DM zurückgegangen. Die Ausgangsbasis für die Ermittlung des Haushaltsansatzes 1981 war dementsprechend zu niedrig.
- Die durch die 5. Wohngeldnovelle eingeführte Pauschalierung der Lastenzuschüsse gemäß § 6

Abs. 3 WoGG dürfte zu höheren zusätzlichen Wohngeldausgaben geführt haben als ursprünglich erwartet.

- Die 5. Wohngeldnovelle dürfte durch die Änderungen hinsichtlich des für die Ermittlung des Jahreseinkommens maßgebenden Zeitraums gemäß § 11 WoGG zu unerwarteten Mehrausgaben geführt haben.
- Schließlich dürfte auch die Zahl der arbeitslosen Wohngeldbezieher gestiegen sein.

Es ist damit zu rechnen, daß auch im Haushaltsjahr 1982 die Wohngeldausgaben von Bund und Ländern selbst unter Berücksichtigung der Änderungen aufgrund des 2. Haushaltsstrukturgesetzes deutlich über den Beträgen liegen werden, die bei Verabschiedung der 5. Wohngeldnovelle erwartet worden sind. Im Entwurf des Haushaltsplans 1982 sind daher als Bundesanteil Wohngeldausgaben von 1 234 Mio. DM vorgesehen.

b) Auswirkung der Wohngeldnovelle auf Haushalte unterschiedlicher Größe

23. Nach den ersten Berichten der Länder ist der Anstieg der Wohngeldleistungen vor allem auch ein Ergebnis der besonderen Begünstigungen für kinderreiche Haushalte (Familien mit zwei und mehr Kindern) und Alleinerziehende. Übereinstimmend wird von zum Teil erheblichen — allerdings nicht näher quantifizierten — Wohngeldsteigerungen für diese speziellen Zielgruppen der 5. Wohngeldnovelle berichtet. Darüber hinaus kann insbesondere aus vorliegenden Daten für Nordrhein-Westfalen entnommen werden, daß die Zahl der Wohngeldbewilligungen für Haushalte mit vier und mehr Personen erheblich angestiegen ist. Sie betrug vom Januar bis 1. Oktober 1980 rd. 105 000 und erhöhte sich im Vergleichszeitraum 1981 auf rd. 146 000, d. h. um 39 %.

Für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird ein weniger deutliches Ansteigen der Wohngeldleistungen mitgeteilt. In Einzelfällen waren geringfügige Leistungsverringerungen zu verzeichnen, deren Gründe wohl in veränderten individuellen Anspruchsvoraussetzungen zu suchen sein dürften. Der geringere Anstieg der Wohngeldleistungen für kleine Haushalte war zu erwarten, weil der Schwerpunkt der Leistungsverbesserungen der 5. Wohngeldnovelle bei den größeren Haushalten gelegen hat. Auch der Anstieg der Zahl der Wohngeldbewilligungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte fiel geringer aus als bei Haushalten mit vier und mehr Personen. So betrug z. B. in Nordrhein-Westfalen die Zahl der Wohngeldbewilligungen für Haushalte mit ein und zwei Personen vom Januar bis 1. Oktober 1980 rd. 508 000 und stieg im Vergleichszeitraum 1981 auf 530 000, d. h. um rd. 4,3 %.

c) Auswirkungen der Wohngeldnovelle auf Miet- und Lastenzuschüsse

24. Die durch die 5. Wohngeldnovelle bewirkten überproportionalen Steigerungen der Leistungen für Mehr-Personen-Haushalte gelten für Miet- und Lastenzuschußempfänger in gleicher Weise. Da er-

fahrungsgemäß ein erheblicher Teil der Lastenzuschußempfänger große Haushalte sind, war schon deshalb eine besondere Zunahme der Lastenzuschüsse zu erwarten. Zusätzlich wirkte sich der durch die 5. Wohngeldnovelle neu eingefügte § 6 Abs. 3 WoGG offenbar besonders stark aus. Nach dieser Vorschrift ist im Jahr der Fertigstellung oder des Erwerbs und in den sieben folgenden Jahren stets der Höchstbetrag der berücksichtigungsfähigen Belastung für die Lastenzuschußberechnung zugrunde zu legen.

Zum Beispiel kann den für Nordrhein-Westfalen vorliegenden Daten für die Vergleichszeiträume Januar bis 1. Oktober 1980 und 1981 entnommen werden: Die Zahl der bewilligten Mietzuschüsse stieg um rd. 8 %. Bei den Lastenzuschüssen ergab sich demgegenüber eine Steigerung der Bewilligungen um rd. 61 %. Der durchschnittliche monatliche Mietzuschuß erhöhte sich um rd. 21 %, während der durchschnittliche monatliche Lastenzuschuß um rd. 52 % anstieg. Für Hessen ergibt sich für die entsprechenden Vergleichszeiträume: Die Zahl der bewilligten Mietzuschüsse stieg um rd. 14 %, die Zahl der Lastenzuschüsse um rd. 57 %. Der durchschnittliche monatliche Mietzuschuß pro Empfänger erhöhte sich um rd. 19 %, während der durchschnittliche monatliche Lastenzuschuß um rd. 50 % anstieg.

25. Insgesamt wird erkennbar, daß die 5. Wohngeldnovelle das Ziel der Anpassung der Wohngeldleistungen an das gestiegene Einkommens- und Mietenniveau und einer stärkeren Begünstigung der Familien mit Kindern (und der Alleinerziehenden) erreicht hat. Die tatsächliche Steigerung der Wohngeldleistungen wird wesentlich stärker ausfallen, als bei Verabschiedung der 5. Wohngeldnovelle angenommen.

II.2. Zu einzelnen Vorschriften der 5. Wohngeldnovelle

26. Nach Inkrafttreten der 5. Wohngeldnovelle haben sich aufgrund des Verwaltungsvollzugs Bedeutung, Problematik und — zum Teil unbeabsichtigte — Nebenwirkungen der neugeschaffenen Vorschriften des WoGG verdeutlicht; teilweise entstand weiterer Regelungsbedarf. Die folgenden Ausführungen nehmen hierzu — unter Beschränkung auf zentrale Themenbereiche — Stellung.

a) Pauschale Lastenberechnung (§ 6 Abs. 3 WoGG)

27. Die Berechnung des Lastenzuschusses nach dem Höchstbetrag der berücksichtigungsfähigen Belastung im Jahr der Fertigstellung oder des Erwerbs und in den sieben folgenden Jahren gem. § 6 Abs. 3 WoGG (vgl. Nr. 24) hat in Fällen unentgeltlichen Erwerbs oder geringer tatsächlicher Belastung etwa infolge hohen Eigenkapitalanteils oder umfangreicher Selbsthilfeleistungen zu ungerechtfertigt hohen Wohngeldleistungen geführt. Durch das 2. Haushaltsstrukturgesetz wird deshalb § 6 Abs. 3 WoGG mit Wirkung vom 1. Januar 1982 aufgehoben.

b) Ermittlung des Jahreseinkommens (§ 11 WoGG)

28. Mit der Änderung des § 11 WoGG verfolgte die 5. Wohngeldnovelle das Ziel, die Ermittlung des für die Wohngeldberechnung maßgebenden Einkommens zu vereinfachen.

Die Neufassung des § 11 hat deshalb grundsätzlich auf die Einkommensverhältnisse der Vergangenheit abgestellt und die Wahlmöglichkeit der Bewilligungsstelle hinsichtlich des für das anzurechnende Einkommen maßgeblichen Zeitraums eingeschränkt. Von künftigen, feststehenden Einnahmen im Bewilligungszeitraum war nach der in der 5. Wohngeldnovelle getroffenen Regelung nur noch dann auszugehen, wenn sie niedriger waren als die in der Vergangenheit erzielten Einnahmen; höhere künftige Einnahmen — etwa infolge zu erwartender Gehalts- oder Rentenerhöhungen — sollten dagegen nicht mehr berücksichtigt werden, weil ihre Berechnung zu unangemessenem Verwaltungsaufwand geführt hatte.

Diese am Normalfall höherer künftiger Einnahmen orientierte Regelung führte in atypischen Fallkonstellationen zu sozialpolitisch nicht vertretbaren Wohngeldleistungen. So mußte z. B. bei Berufsanfängern das Wohngeld nach ihren geringen Einnahmen als Studenten oder sonstige Auszubildende berechnet werden; entsprechendes galt etwa für die Witwe, die im Vorjahr keine eigenen Einnahmen hatte und nunmehr Rente oder Pension erhielt.

Im Rahmen des Subventionsabbaugesetzes vom 26. Juni 1981 (BGBl. I S. 537) wurde § 11 WoGG deshalb erneut geändert. Feststehende künftige Einnahmen sind nunmehr auch dann für die Wohngeldberechnung maßgebend, wenn sie „erheblich höher“ sind als die in der Vergangenheit erzielten Einnahmen. Übliche, in der Regel jährliche gesetzliche oder tarifliche Erhöhungen im Bewilligungszeitraum können sich jedoch nicht wohngeldmindernd auswirken.

Allerdings berichten einige Länder über zusätzliche Probleme des Verwaltungsvollzugs infolge dieser erneuten Änderung des § 11 WoGG. Die nun gültige Fassung des § 11 WoGG wird u. a. auch deshalb von den zuständigen obersten Landesbehörden kritisch beurteilt. Hierzu wird in Nr. 35 berichtet.

Mit Wirkung vom 1. Januar 1982 wurde § 11 Abs. 1 WoGG durch das 2. Haushaltsstrukturgesetz erneut geändert. Nach der bis zum 31. Dezember 1981 geltenden Fassung des § 11 Abs. 1 Satz 1 WoGG sind bei der Ermittlung des Jahreseinkommens grundsätzlich die Einnahmen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung zugrunde zu legen; bei Personen, die Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit erzielen, jedoch die Einnahmen des letzten Kalenderjahres. Bei Arbeitnehmern sind also nach der bis zum 31. Dezember 1981 geltenden Fassung des § 11 Abs. 1 Satz 1 WoGG regelmäßig weiter zurückliegende und damit niedrigere Einnahmen für die Wohngeldberechnung maßgebend.

Diese aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung eingeführte Begünstigung der Arbeitnehmer wurde angesichts der Haushaltslage als nicht mehr ge-

rechtfertigt angesehen. Nach dem 2. Haushaltsstrukturgesetz sind ab 1. Januar 1982 grundsätzlich für alle Wohngeldberechtigten die Einnahmen der letzten 12 Monate vor Antragstellung maßgebend.

c) Familienfreibeträge (§ 15 Abs. 2 und 3 WoGG)

29. Der besondere familienpolitische Akzent der 5. Wohngeldnovelle beruht u. a. auf den neu eingeführten Freibeträgen nach § 15 Abs. 2 und 3 WoGG, die bei der Berechnung des maßgebenden Jahreseinkommens abzusetzen sind.

Der Freibetrag alleinerziehender Antragberechtigter von 1 200 DM/Jahr für Kinder unter 16 Jahren (§ 15 Abs. 2 WoGG) berücksichtigt, daß sogenannte unvollständige Familien regelmäßig besondere finanzielle Belastungen (z. B. für Betreuungspersonal) tragen müssen.

Der Freibetrag nach § 15 Abs. 3 WoGG von 2 400 DM/Jahr für mitverdienende Kinder, die das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, trägt der Tatsache Rechnung, daß deren Einkünfte aus Erwerbstätigkeit regelmäßig nur zu einem geringen Teil dem Familieneinkommen zufließen und die Aufbringung von Miete und Belastung deshalb allenfalls geringfügig erleichtern; die volle Anrechnung dieser Einkünfte auf das Familieneinkommen hatte zuvor insbesondere bei großen Familien zu sozialen Härten geführt.

Die neuen Freibeträge werden von den Ländern — auch hinsichtlich der Resonanz in der Bevölkerung — positiv beurteilt. Der familienpolitische Zweck dieser Vorschriften gilt als erreicht.

d) Änderung pauschaler Abzüge (§ 17 WoGG)

30. Durch die 5. Wohngeldnovelle wurde der pauschale Abzug zur Feststellung des wohngeldrechtlich maßgeblichen Jahreseinkommens für Familienmitglieder

— die Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung bzw. Beiträge zu sonstigen Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen leisten, die hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung Pflichtbeiträgen zur Sozialversicherung entsprechen, oder

— die Steuern vom Einkommen entrichten

von 22,5 % auf 20 % gesenkt (§ 17 Abs. 1 Satz 2 WoGG).

Der pauschale Abzug für Bezieher von Arbeitslosengeld wurde ebenfalls von 22,5 % auf 20 % gesenkt und zugleich auf Bezieher weiterer Lohnersatzleistungen (z. B. Arbeitslosenhilfe) ausgedehnt (§ 17 Abs. 2 WoGG).

Diese Senkung von pauschalen Abzügen erschien jedoch auch angesichts der Haushaltslage noch nicht als ausreichend:

Ziel der Regelung des § 17 WoGG war es ursprünglich, Aufwendungen für Steuern und Sozialversicherung pauschal abzugelten. Dennoch gewährte § 17 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 WoGG auch Beziehern von Einnahmen, insbesondere von bestimmten Löhner-

satzleistungen, bei denen derartige Aufwendungen nicht anfallen, einen pauschalen Abzug von 15 % bzw. 20 %.

Aufgrund des 2. Haushaltsstrukturgesetzes wird deshalb mit Wirkung vom 1. Januar 1982 der pauschale Abzug gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 WoGG auf 12,5 % gekürzt; der erhöhte pauschale Abzug für Bezieher von Lohnersatzleistungen nach § 17 Abs. 2 WoGG entfällt.

Den Wohngeldempfängern, die weder Beiträge zur Sozialversicherung oder vergleichbare Beiträge noch Steuern vom Einkommen entrichten, steht demnach vom 1. Januar 1982 an ein einheitlicher pauschaler Abzug von 12,5 % zur Feststellung des wohngeldrechtlich maßgeblichen Jahreseinkommens zu.

e) Sonstige laufende Leistungen zur Senkung der Miete und Belastung (§ 38 WoGG)

31. § 38 WoGG stellt sicher, daß laufende Leistungen von Gemeinden oder Gemeindeverbänden an Wohngeldempfänger zur Senkung der Miete oder Belastung bis auf den wohngeldrechtlich berücksichtigungsfähigen Höchstbetrag sowie laufende Leistungen zur Senkung der Miete oder Belastung öffentlich geförderter Wohnungen wohngeldunschädlich sind.

Diese auf Veranlassung des Bundesrates in die 5. Wohngeldnovelle übernommene Vorschrift entspricht einem Bedürfnis der Praxis, wie die Länderberichte belegen. Danach gewährt eine Reihe von Gemeinden Leistungen zur Senkung der Miete oder Belastung, insbesondere für wirtschaftlich schwächere Mieter und kinderreiche Familien, denen damit die Finanzierung angemessenen und familiengerechten Wohnens zusätzlich zum Wohngeld erleichtert wird. In den verschiedenen Ländern bestehen ferner Programme zur individualisierten, d. h. die Einkommensverhältnisse der Bewohner berücksichtigenden Nachsubventionierung öffentlich geförderter Wohnungen (vgl. hierzu Nrn. 71 und 72). In fast allen Fällen bestanden diese Maßnahmen zur Senkung der Wohnkosten bereits vor Inkrafttreten des neuen § 38 WoGG.

f) Überleitungsvorschrift (§ 40 WoGG)

32. Die Umstellung der bestehenden Wohngeldbescheide (z. Z. rd. 1,7 Mio.) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Wohngeldnovelle hätte zu einem kaum zu bewältigenden Verwaltungsaufwand geführt. Es war daher erforderlich, ähnlich wie bei früheren Wohngeldnovellierungen mit einer Überleitungsvorschrift in § 40 WoGG für ein sukzessives Wirksamwerden der Leistungsverbesserungen der 5. Wohngeldnovelle Sorge zu tragen. Wohngeldempfänger, deren Anträge zum 1. Januar 1981 bereits entschieden waren, konnten nach § 40 WoGG nicht sofort mit dem Inkrafttreten der 5. Wohngeldnovelle, sondern erst nach Ende des regelmäßigen 12monatigen Bewilligungszeitraums, d. h. erst im Verlauf des Jahres 1981 in den Genuß der gesetzlich vorgesehenen Leistungsverbesserungen kommen. Diese Regelung war allerdings, wie die Länderberichte und zahlrei-

che Eingaben an den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau belegen, den betroffenen Wohngeldempfängern häufig nicht bekannt. Künftig wird daher verstärkt darauf geachtet werden müssen, daß bei der Ankündigung von Wohngeldverbesserungen auch die jeweilige Überleitungsvorschrift ausreichend verdeutlicht wird, um falschen Erwartungen wohngeldberechtigter Bürger vorzubeugen.

g) Regelung für Wehrpflichtige und Auszubildende (§ 41 WoGG)

33. In der Wohngeldpraxis hat es vielfach zu Schwierigkeiten geführt, wenn Antragsteller auch nach anderen speziellen Gesetzen Leistungen beanspruchen konnten, die im Rahmen der Hilfe zur Bestreitung des Lebensunterhalts die Unkosten für den Wohnraum mit abdecken. Problematisch war insbesondere die Abgrenzung von Wohngeldleistungen zu Leistungen der Ausbildungsförderung und der Unterhaltssicherung für Wehrpflichtige. Für die Lösung dieses Problems im neuen § 41 WoGG war der Gesichtspunkt entscheidend, daß Wohngeldleistungen nach dem allgemeinen Zweck des Wohngeldgesetzes nur dann in Betracht kommen, wenn ein dauernder Wohnbedarf gesichert werden soll, während für die Sicherung der Wohnbedürfnisse in zeitlich begrenzten Lebenssituationen (z. B. Studium oder Wehrpflicht) auf die speziell dafür vorgesehenen staatlichen Hilfen zurückgegriffen werden soll.

§ 41 Abs. 1 WoGG bestimmt nunmehr, daß alleinstehende Wehrpflichtige während der Zeit ihres Grundwehrdienstes grundsätzlich keinen Anspruch auf Wohngeld haben; die gleiche Regelung gilt nach § 41 Abs. 2 WoGG für den Wehrpflichtigen gleichgestellte Personen, d. h. insbesondere für Zivildienstleistende für die Zeit ihres Zivildienstes. Diesen Personengruppen wird Wohnkostenersatz nach den Bestimmungen des Unterhaltssicherungsgesetzes gewährt.

34. Nach § 41 Abs. 3 WoGG ist das Wohngeldgesetz ferner nicht anzuwenden auf Alleinstehende, die eine Ausbildung im Sinne der §§ 2 und 3 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) oder des § 40 des Arbeitsförderungsgesetzes durchführen, und auf Haushalte, zu denen ausschließlich solche Familienmitglieder rechnen, wenn ihnen Ausbildungsförderung dem Grunde nach zusteht. Wohngeldleistungen können daher z. B. auch dann nicht beansprucht werden, wenn der Auszubildende im Einzelfall wegen ausreichenden eigenen Einkommens oder entsprechender Unterhaltsleistungen der Eltern keine Ausbildungsförderung erhält.

Das WoGG bleibt allerdings anwendbar, wenn dem Auszubildenden Leistungen zur Ausbildungsförderung dem Grunde nach nicht (mehr) zustehen, z. B. weil er die Fachrichtung ohne wichtigen Grund gewechselt oder bereits das 30. Lebensjahr vollendet hat, oder wenn Ausbildungsförderung ausschließlich als Darlehen gewährt wird.

Vor allem die Neuregelung der in der Vergangenheit besonders verwaltungsaufwendigen Abgrenzung

von Leistungen nach dem BAföG und dem WoGG hat nach den Länderberichten die Arbeit der Bewilligungsstellen vereinfacht und wird deshalb als Beseitigung einer „Schwachstelle“ des bisherigen Rechts begrüßt. Bei dem betroffenen Personenkreis ist diese Neuregelung allerdings z. T. auf Unverständnis gestoßen.

Schwierigkeiten werden von einigen Ländern in den verbliebenen Fällen mitgeteilt, in denen die Wohngeldbewilligungsstellen prüfen mußten, ob ein Anspruch auf Ausbildungsförderung dem Grunde nach nicht bestand, da hierzu Kenntnisse der entsprechenden Fördergesetze und -richtlinien erforderlich sind. Bemängelt wird ferner, daß im Falle der Ausbildungsförderung durch Darlehen weiter Wohngeld zu gewähren sei.

III. Geschäftslage und Verwaltungsaufwand bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes

III.1. Durchführung des WoGG

35. Im Jahre 1980 hat es nach den Stellungnahmen der zuständigen obersten Landesbehörden im allgemeinen keine Probleme mit der Durchführung des WoGG, der Wohngeldverordnung (WoGV) und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Wohngeldgesetz (WoGVwV) gegeben. Dagegen konnten — wie bereits bei Inkrafttreten der 4. Wohngeldnovelle (vgl. Vorbericht Nr. 34) — die frühzeitige Verkündung der 5. Wohngeldnovelle zum 4. August 1980 und die bereits im Entwurf bekanntgegebenen Folgeänderungen der WoGV und der WoGVwV nicht verhindern, daß die verwaltungsmäßige Umsetzung des neuen Rechts ab 1. Januar 1981 zu zusätzlichen Belastungen im Verwaltungsvollzug geführt hat.

In der Anlaufphase kam es in Folge eines starken Anstiegens der Anträge auf Wohngeld zu einem vermehrten Arbeitsanfall der Wohngeldstellen, der z. T. zu einer erheblichen Verlängerung der durchschnittlichen Bearbeitungszeit führte. Aufgrund der durch die 5. Wohngeldnovelle bewirkten Leistungsverbesserungen, wodurch zahlreiche Bürger erstmalig oder erneut wohngeldberechtigt wurden, war ein vermehrter Arbeitsanfall vorhersehbar und auch unvermeidbar.

Neben diesen verwaltungstechnischen Problemen hat die Anwendung der durch die 5. Wohngeldnovelle neugeschaffenen Rechtsvorschriften den Verwaltungsvollzug im Vergleich zum Jahre 1980 aufwendiger gestaltet. Soweit darin nicht ein generelles Problem jeder gesetzlichen Neuregelung in der Anfangsphase verwaltungsmäßiger Umsetzung zum Ausdruck kommt, erscheint diese Belastung häufig als Konsequenz zusätzlicher Leistungsverbesserungen. In zahlreichen Wohngeldberechnungen sind z. B. die neu eingeführten Familienfreibeträge des § 15 Abs. 2 und 3 WoGG zusätzlich zu berücksichti-

gen; in diesen und ähnlichen Fällen muß jedoch in Kauf genommen werden, daß sozialpolitisch wünschenswerte Leistungsverbesserungen mit dem Ziel der Verwaltungsvereinfachung nicht immer vereinbar sind. So hat auch die Ausdehnung der Antragberechtigung auf alle Bewohner von Heimen im Sinne des Heimgesetzes (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2b WoGG) zur Zunahme der Bearbeitungsfälle beigetragen, wobei nach den Länderberichten der hohe Verwaltungsaufwand in einem Mißverhältnis zum tatsächlich bewilligten Wohngeld steht.

In anderen Fällen, wie z. B. der bereits erwähnten Abgrenzung von Wohngeld- und BAföG-Leistungen nach § 41 Abs. 3 WoGG (vgl. Nr. 34) oder der Neuregelung der Wohngeldberechtigung bei „Mitbewohnern“ nach § 7 Abs. 3 WoGG, dürfte die durch die 5. Wohngeldnovelle geschaffene Verwaltungsvereinfachung per Saldo überwiegen bzw. damit im Zusammenhang stehende Vollzugsschwierigkeiten nach Abschluß der Anlaufphase zumindest ausgleichen.

Als besonders belastend macht sich den Länderberichten zufolge jedoch die Änderung der Grundsätze für die Ermittlung des maßgebenden Einkommens nach § 11 WoGG (vgl. Nr. 28) bemerkbar. Bemängelt wird insbesondere, daß die Einkommensermittlung für die Vergangenheit vor allem bei häufigem Arbeitsplatzwechsel oder bei Beziehern schwankender Einnahmen sehr verwaltungsaufwendig sei; besonders problematisch sei, daß bei Beziehern von Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit das Einkommen des letzten Kalenderjahres, also je nach Datum der Antragstellung bis zu 23 Monate zurückliegende Einnahmen, habe ermittelt werden müssen; dies sei auch mit dem Prinzip, daß möglichst zeitnahes Einkommen zur Wohngeldberechnung herangezogen werden solle, kaum vereinbar. Zudem sei diese Einkommensermittlung häufig nutzlos, wenn eine anschließende Vergleichsberechnung ergebe, daß das feststehende künftige Einkommen zur Wohngeldberechnung herangezogen werden müsse. Ferner wirke sich die Änderung des § 11 Abs. 2 WoGG im Rahmen des Subventionsabbaugesetzes belastend aus, weil die Berücksichtigung auch „erheblich höherer“ künftiger Einnahmen die Zahl der erforderlichen Vergleichsberechnungen weiter erhöht habe, die bis dahin allein bei der Prüfung, ob niedrigere Einnahmen vorliegen, erforderlich waren. Insbesondere wegen der Neufassung des § 11 WoGG wird deshalb die Frage, ob die 5. Wohngeldnovelle das Ziel der Verwaltungsvereinfachung erreicht hat, von den zuständigen obersten Landesbehörden mit starker Skepsis beurteilt. Die weitere Beobachtung des Verwaltungsvollzugs wird diesbezüglich ein genaueres Urteil ermöglichen.

36. Der Bundesrechnungshof hat auf der Grundlage von Angaben der Landesrechnungshöfe erneut (vgl. Vorbericht Nr. 41) zum Teil hohe Fehlerquoten bei Wohngeldprüfungen mitgeteilt. Der Bericht des Bundesrechnungshofs enthält jedoch nur Daten für sieben Bundesländer; soweit Daten mitgeteilt werden, sind diese z. T. aus den Überprüfungen einer relativ geringen Zahl von Bewilligungsstellen gewonnen.

Bemerkenswert ist die Feststellung, eine Auswertung habe ergeben, daß die Fehlerquoten weniger das Ergebnis einer unklaren Gesetzgebung, sondern vielmehr auf die Fluktuation der Mitarbeiter in den Wohngeldstellen und ihre unzureichende Einarbeitung in das Wohngeldrecht zurückzuführen seien.

37. Die im Vorbericht (Nr. 42) angesprochene Vereinheitlichung und bürgerfreundliche Gestaltung der Antragsformulare wurde inzwischen weitgehend verwirklicht. Sämtliche Länder haben das von der Fachkommission Wohngeld der ARGEBAU erarbeitete Antragsformular in zum Teil modifizierter Form übernommen bzw. auf seiner Grundlage ein neues Antragsformular erarbeitet.

Die Erfahrungen mit den neuen Antragsformularen werden überwiegend positiv beurteilt. Weitere Verbesserungen sind jedoch nach einigen Länderberichten erwägenswert, wie z. B. die Ausarbeitung eines verkürzten Antragsformulars für die Weitergewährung von Wohngeld.

III.2. Geschäftslage bei den Wohngeldstellen

III.2.1. Umfang und Dauer der Antragsbearbeitung

38. Über die Entwicklung der Bearbeitungsfälle bis zum Jahre 1980 nach Antragsarten und Ablehnungen gibt die folgende Tabelle 11 Aufschluß.

Während die Zahl der erledigten Bearbeitungsfälle in den Jahren 1976 und 1977 zurückgegangen war

(vgl. Vorbericht Nr. 35) war im Jahre 1978 eine Zunahme auf 2,882 Mio. zu verzeichnen, worauf jedoch in den Jahren 1979 und 1980 ein erneuter Rückgang auf 2,562 Mio. (1980) eintrat. Die Zunahme im Jahre 1978 muß als Folge der zum 1. Januar 1978 in Kraft getretenen 4. Wohngeldnovelle gewertet werden, die zu einer Erhöhung der Zahl der Neu- und Erhöhungsanträge geführt hatte.

Ähnlich wie im Jahre 1978 hat die 5. Wohngeldnovelle im Jahre 1981 erneut zu einer noch nicht näher quantifizierbaren Zunahme der Bearbeitungsfälle geführt.

39. Das Verhältnis zwischen Erstanträgen und Wiederholungsanträgen ist in den Jahren 1976 und 1977 (vgl. Vorbericht Nr. 36) und den Jahren 1979 und 1980 im wesentlichen konstant geblieben; allerdings ist im Jahre 1980 eine leichte Zunahme der Erstanträge zu verzeichnen. Mehr als drei Viertel der Wohngeldempfänger erhalten Wohngeld aufgrund von Wiederholungsanträgen. Daraus folgt, daß Wohngeld — wie bereits im Vorbericht festgestellt — in der Mehrzahl der Fälle eine Leistung zur dauerhaften Sicherung des Wohnens ist.

Der nach Inkrafttreten der 4. Wohngeldnovelle im Jahre 1978 beobachtete Rückgang des prozentualen Anteils der Wiederholungsanträge und die Zunahme des Anteils der Erstanträge wird sich aufgrund der Leistungsverbesserungen der 5. Wohngeldnovelle nach Vorliegen gesicherten Datenmaterials voraussichtlich in ähnlicher Weise auch für das Jahr 1981 belegen lassen.

Tabelle 11

Bearbeitungsfälle der Bewilligungsstellen für Wohngeld¹⁾

Gegenstand der Nachweisung	Wohngeld insgesamt			Mietzuschuß			Lastenzuschuß		
	1978	1979	1980	1978	1979	1980	1978	1979	1980
	Anzahl								
Erledigte Bearbeitungsfälle in 1 000	2 882	2 669	2 562	2 684	2 493	2 396	198	176	166
davon in %									
Erstanträge	19,1	15,3	16,2	18,8	15,3	16,2	23,0	14,7	15,8
Wiederholungsanträge	55,4	62,4	60,0	56,0	62,7	60,5	47,6	58,6	52,1
Erhöhungsanträge	3,6	1,7	1,8	3,7	1,8	1,9	2,5	1,2	1,3
Berichtigungen	3,5	3,8	3,7	3,6	3,8	3,8	2,5	3,2	3,1
Einstellungen, Rückforderungen	4,7	5,1	5,0	4,9	5,3	5,3	1,2	1,4	1,4
Versagungen, Ablehnungen	13,7	11,8	13,3	13,0	11,1	12,3	23,2	21,0	26,4

¹⁾ Gemäß der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Wohngeldstatistik.

III.2.2. Verwaltungsaufwand¹⁾

40. Die finanziellen Aufwendungen für die Durchführung des WoGG setzen sich zusammen aus den Personalkosten, den Sachausgaben und den Ausgaben für die elektronische Datenverarbeitung. Der prozentuale Anteil der Personalkosten, EDV-Kosten und Sachkosten des Jahres 1980 ist im Vergleich zu 1977 in etwa konstant geblieben. Die Gesamtkosten des Verwaltungsaufwandes haben sich dagegen im Jahre 1980 gegenüber 1977 um rd. 27,249 Mio. DM auf rd. 179 Mio. DM (rd. 18 %) erhöht, während gleichzeitig die Zahl der erledigten Bearbeitungsfälle von 2,789 Mio. im Jahre 1977 auf 2,562 Mio. im Jahre 1980, also rd. um 8,1 % zurückging (vgl. vorstehende Tabelle 11 und Tabelle 11 des Vorberichts).

Diesem Ergebnis entspricht die Erhöhung des Verwaltungsaufwandes pro Wohngeldbescheid von 56,07 DM im Jahre 1977 auf 67,38 DM im Jahre 1980 (+ 20,2 %) sowie das Absinken der Zahl der von einem Vollbeschäftigten im Durchschnitt des Bundesgebietes bearbeiteten Wohngeldbescheide von 843 im Jahre 1977 auf 758 im Jahre 1980 (– 10,1 %)²⁾. Insgesamt läßt sich damit feststellen, daß der absolute und relative Verwaltungsaufwand personeller und finanzieller Art bei der Durchführung des WoGG von 1977 bis 1980 nicht unerheblich zugenommen hat. Die Zunahme des Verwaltungsaufwandes im Verhältnis zur Zahl der Wohngeldbescheide, bzw. der erledigten Bearbeitungsfälle dürfte sich z. T. aus der Einkommensentwicklung und dem damit verbundenen Anstieg der besonders stark zu Buche schlagenden Personalkosten erklären lassen, ist aber auch eine Folge der geringeren Bearbeitungsquote pro Vollbeschäftigten.

Wenn trotz der Zunahme des Verwaltungsaufwandes das Verhältnis von Verwaltungsaufwand zu ausbezahltem Wohngeld im Durchschnitt des Bundesgebietes von 10,3 % (1977) auf 9,8 % (1980) gesunken ist, so kann dies nur mit der Zunahme der durchschnittlichen Wohngeldleistungen erklärt werden.

Inwieweit nach dem Inkrafttreten der 5. Wohngeldnovelle ein weiterer Anstieg des Verwaltungsaufwandes eingetreten ist, läßt sich z. Z. noch nicht quantifizieren.

IV. Wohngeld und Sozialgesetzbuch

41. Zur Anwendung der Vorschriften des Sozialgesetzbuchs — Allgemeiner Teil — haben sich im Vergleich zum Vorbericht (vgl. Nrn. 26 bis 30) keine neuen Erkenntnisse ergeben.

42. Am 1. Januar 1981 sind das 1. und 2. Kapitel des Zehnten Buchs des Sozialgesetzbuchs — Verwal-

tungsverfahren, Schutz der Sozialdaten, Zusammenarbeit der Leistungsträger und ihre Beziehungen zu Dritten (SGB X) — in Kraft getreten³⁾.

Im ersten Kapitel faßt es die Vorschriften für das Verwaltungsverfahren der Träger von Sozialleistungen zusammen, die bisher in einzelnen Sozialgesetzen verstreut waren, und vereinheitlicht sie, soweit nicht spezielle Regelungen beibehalten worden sind. Diese Vorschriften über das Verwaltungsverfahren sind auch bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes anzuwenden. Insoweit mußte daher auch das Wohngeldgesetz geändert werden, d. h. eine Anzahl von Vorschriften für das Wohngeldverfahren ist im WoGG entfallen. Wie bei jeder umfassenden gesetzlichen Neuregelung haben sich bei den Behörden Umstellungsschwierigkeiten und Unsicherheit bei der Rechtsanwendung ergeben. Vor allem zu den Vorschriften, welche die Voraussetzungen für die Rücknahme, den Widerruf und die Aufhebung von Verwaltungsakten (Wohngeldbescheiden) regeln (§§ 44 bis 48 SGB X), sind Fragen aufgetreten.

Das 2. Kapitel enthält eingehende, auch für die Wohngeldbehörden bedeutsame Regelungen für den Schutz der Sozialdaten; dazu sind Probleme von den Ländern bisher nicht mitgeteilt worden.

43. Die Grundsätze für die Einordnung des Wohngeldgesetzes in das Sozialgesetzbuch sind bereits im Wohngeld- und Mietenbericht 1977 (vgl. Nr. 45) dargestellt worden; sie haben nach wie vor Gültigkeit.

Die Bundesregierung beabsichtigt, die Eingliederung des Wohngeldgesetzes in das Sozialgesetzbuch zusammen mit der nächsten Anpassung der Wohngeldleistungen an die Entwicklung der Wohnkosten und Einkommen vorzunehmen.

V. Stellungnahme zur EntschlieÙung des Deutschen Bundestages vom 22. Mai 1980

44. Der Deutsche Bundestag hat in der EntschlieÙung vom 22. Mai 1980⁴⁾ die Bundesregierung beauftragt,

- sicherzustellen, daß sich die Neuregelung der Krankenversicherung für Rentner nicht wohngeldmindernd auswirkt,
- bei der nächsten Wohngeldnovellierung eine Regelung zur Vereinfachung der Bearbeitung der Wohngeldanträge von Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfängern vorzusehen,
- im Rahmen der nächsten Wohngeldnovellierung die Frage eines Umzugskostenzuschusses für größere unzulänglich untergebrachte Haushalte zu prüfen,

¹⁾ Vgl. hierzu Anlagen 11 bis 13.

²⁾ Die Gesamtzahlen der Wohngeldbescheide in den Jahren 1977 und 1980 (vgl. Anlage 13) sind aus den Mitteilungen der für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen obersten Landesbehörden errechnet. Sie weichen von den in der Wohngeld-Statistik des Bundes für 1977 und 1980 ausgewiesenen erledigten Bearbeitungsfällen ab.

³⁾ Gesetz vom 18. August 1980 (BGBl. I S. 1469). Das Gesetzgebungsverfahren für das 3. Kapitel des SGB X — Zusammenarbeit der Leistungsträger und ihre Beziehungen zu Dritten — (BT-Drucksache 9/95) ist noch nicht abgeschlossen.

⁴⁾ Plenarprotokoll 8/218, Seite 17556 i. V. m. Drucksache 8/4011

- zu prüfen, ob und inwieweit bei der Bemessung der Höchstbeträge des Wohngeldgesetzes neben dem Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit auch andere Gesichtspunkte (z. B. Ausbau, Erweiterung, Erwerb) berücksichtigt werden können.

Hierzu wird im folgenden Stellung genommen.

V.1. Neuregelung der Krankenversicherung für Rentner

45. Durch das Renten Anpassungsgesetz 1982 (RAG 82)¹⁾ ist die Krankenversicherung der Rentner²⁾ ab 1. Januar 1983 neu geregelt worden.

Die Kernpunkte dieser Neuregelung sind

- die Einführung eines Krankenversicherungsbeitrages des einzelnen Rentners aus seiner Rente,
- die Heranziehung von der Rente vergleichbaren Einnahmen (z. B. Renten der betrieblichen Altersversorgung), die im RAG 82 abschließend aufgezählt werden (sog. „Versorgungsbezüge“), zur Beitragszahlung in der Krankenversicherung.

Der künftige Krankenversicherungsbeitrag aus der Rente ist auf 11,8 % des Rentenbetrags festgesetzt worden. Zum Ausgleich der Belastung durch diese Beitragszahlung werden die Rentner statt der im 21. Renten Anpassungsgesetz vom 25. Juli 1978 (BGBl. I S. 1089) noch vorgesehenen besonderen Rentenerhöhung einen Zuschuß in Höhe von 11,8 % der Rente erhalten.

Für die Krankenversicherungsbeiträge der Rentner aus Versorgungsbezügen gilt als Beitragssatz die Hälfte des allgemeinen Beitragssatzes der zuständigen Krankenkasse oder aber, wenn die Krankenkasse einem Landesverband angehört, die Hälfte des durchschnittlichen allgemeinen Beitragssatzes der Krankenkassen des Landesverbandes. Für den Beitrag zur Krankenversicherung, der auf Versorgungsbezüge entfällt, erhält der Rentner keinen Zuschuß.

Der angeführten Entschließung des Bundestages entsprechend wurde in Artikel 9 des RAG 82 das Wohngeldgesetz zum 1. Januar 1983 angepaßt:

Damit sich die künftigen Zuschüsse zur Krankenversicherung in Höhe von 11,8 % der Rente nicht einkommenserhöhend und damit wohngeldmindernd auswirken, werden sie nach einem neuen Absatz 3 des § 14 WoGG bei der Ermittlung des für die Wohngeldberechnung maßgebenden Jahreseinkommens außer Betracht bleiben.

Dementsprechend bestimmt der neue Satz 4 des § 17 Abs. 1 WoGG, daß bei der Ermittlung des Jahreseinkommens der erhöhte pauschale Abzug von 20 % we-

gen Beiträgen zur Krankenversicherung nach § 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WoGG für solche Familienmitglieder nicht gewährt wird, deren Aufwendungen für Krankenversicherungen voll durch gesetzliche Zuschüsse gedeckt werden; in diesen Fällen wäre eine erhöhte Pauschale nicht gerechtfertigt.

Falls die Krankenversicherungsbeiträge der Rentner die Zuschüsse übersteigen (oder auch Beiträge zu anderen Versicherungen i. S. des § 17 Abs. 1 WoGG geleistet werden), wird jedoch auch künftig der erhöhte pauschale Abzug von 20 % zur Anwendung kommen. Dies ist vor allem in den Fällen von Bedeutung, in denen die Rentner aus zusätzlichen Versorgungsbezügen einen Krankenversicherungsbeitrag in Höhe der Hälfte des allgemeinen Beitragssatzes leisten werden, ohne insoweit einen Zuschuß zu erhalten. Es bestand daher kein Anlaß, die Belastung der Versorgungsbezüge von Rentnern mit einem Krankenversicherungsbeitrag durch eine zusätzliche wohngeldrechtliche Regelung auszugleichen.

V.2. Wohngeldleistungen an Empfänger von Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge

46. Für Wohngeld-, Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeleistungen sind verschiedene Leistungsträger zuständig. Insbesondere laufende Hilfe zum Lebensunterhalt und entsprechende Kriegsopferfürsorgeleistungen umfassen auch die laufenden Kosten der Unterkunft.

Bei der Gewährung von Wohngeld an Sozialhilfeempfänger gestaltet sich das Verfahren nach der derzeitigen Rechtslage häufig wie folgt:

Zunächst beantragt der Hilfebedürftige bei der zuständigen Behörde laufende Hilfe zum Lebensunterhalt oder entsprechende Leistungen der Kriegsopferfürsorge; diese werden bei Vorliegen der Voraussetzungen gewährt. Sodann wird der Hilfebedürftige bei der Wohngeldstelle Wohngeld beantragen; der ihm zu gewährende Betrag wird ihm in einem Bescheid mitgeteilt. Dieser Betrag wird aber aufgrund einer Überleitung gemäß § 90 des Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) oder § 27 g des Bundesversorgungsgesetzes (BVG) an den Träger der Sozialhilfe bzw. der Kriegsopferfürsorge überwiesen.

Dieses Verfahren ist für die beiden beteiligten Behörden verwaltungsaufwendig und wird von den betroffenen Bürgern häufig als unbefriedigend empfunden: Sie müssen bei zwei Behörden Anträge stellen; der Antrag auf Wohngeld führt aber im wirtschaftlichen Ergebnis für den Bürger nicht zu Mehreinnahmen sondern aufgrund der Überleitung lediglich zu einer Entlastung der Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeträger.

47. Entsprechend der erwähnten Entschließung des Deutschen Bundestages vom 22. Mai 1980 hat die Bundesregierung daher die Möglichkeiten einer gesetzlichen Neuregelung des Verhältnisses der Wohngeldleistungen zu den Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt und den Kriegsopferfürsorgeleistungen geprüft. Diese Prüfung hat zu

¹⁾ Gesetz über die Anpassung der Renten der gesetzlichen Rentenversicherung im Jahre 1982 vom 1. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1205).

²⁾ Im Jahre 1980 waren 66,7 % aller Haushalte mit Wohngeldbezug Rentnerhaushalte.

dem Ergebnis geführt, daß den Vorschlägen für eine gesetzliche Regelung zur Vereinfachung des Verwaltungsvollzugs nicht gefolgt werden kann. Folgende Gründe sind dafür maßgebend:

- Der Ausschluß der Bezieher laufender Hilfe zum Lebensunterhalt von Wohngeld wäre, wie das Bundesverfassungsgericht 1969 entschieden hat, verfassungsrechtlich unzulässig, weil sich die Leistungen der Sozialhilfe und des Wohngeldes ihrer Zweckbestimmung nach unterscheiden und insbesondere nicht gleichwertig sind.
- Eine Regelung derart, daß die Unterkunftleistungen im BSHG wohngeldrechtlich ausgestaltet werden, würde insbesondere das Nachrangprinzip der Sozialhilfe durchbrechen und eine Komplizierung des Sozialhilferechts zur Folge haben. Eine sozialhilfeähnliche Ausgestaltung des Wohngeldanspruchs würde den Hilfebedürftigen vielfach insbesondere zu einer weitgehenden Verwertung seines Vermögens zwingen, bevor er Wohngeld beanspruchen dürfte. Beide Regelungen würden hinsichtlich eines etwaigen laufenden Ausgleichs von Mehraufwendungen der Träger der Sozialhilfe zu Schwierigkeiten führen.
- Ein schon im Vorbericht (Nr. 44) behandelter Vorschlag der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, bei der Ermittlung des für das Wohngeld maßgebenden Einkommens die Leistungen der Sozialhilfe künftig insgesamt nicht zu berücksichtigen, würde keine nennenswerte Verfahrensvereinfachung mit sich bringen. Es verbliebe dabei, daß der Hilfebedürftige zwei Anträge stellen muß und sein Wohngeldanspruch ggfls. auf den Träger der Sozialhilfe übergeleitet wird. Der Vorschlag ist auch unter dem Gesichtspunkt der Kostenverlagerung problematisch, da er zu einer Erhöhung der Wohngeldleistungen führen würde.
- Eine Übertragung der Wohngeldbewilligung auf die für Sozialhilfe zuständigen Behörden würde diese überlasten und erscheint deshalb nicht als akzeptabel.
- Schließlich würden die im Vorbericht (Nr. 46 bis Nr. 48) angesprochenen pauschalen Wohngeldleistungen an Bezieher laufender Hilfe zum Lebensunterhalt bei einer wenig differenzierenden Regelung verfassungsrechtlich bedenklich sein, bei stärkerer Differenzierung keine nennenswerte Verfahrensvereinfachung bedeuten.

In jedem Falle müßte eine Erschwernis darin gesehen werden, daß neben das allgemeine Wohngeldsystem ein spezielles für Bezieher laufender Hilfe zum Lebensunterhalt treten würde und anzuwenden wäre. Das Problem einer angemessenen Fortschreibung eingeführter Pauschalen erscheint kaum lösbar, vor allem wenn Kostenverlagerungen zwischen den Kostenträgern vermieden werden sollen. Auch bei vereinfachten Rechtsregeln wären die Behörden der Sozialhilfe stark belastet, wenn ihnen die Bewilligung von Wohngeld an Bezieher laufender Hilfe zum Lebensunterhalt übertragen würde.

48. Die Auswirkungen der unbefriedigenden Rechtslage können aber für den Bürger im Rahmen des Verwaltungsvollzugs erleichtert werden. In Teil A Nr. 18.13 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Wohngeldgesetz (WoGvV) ist bereits die Möglichkeit vorgesehen, die für den Hilfebedürftigen bestehenden Unzuträglichkeiten zu verringern. Der Hilfebedürftige kann nämlich das Sozialamt bzw. den Träger der Kriegsopferfürsorge bevollmächtigen, in seinem Namen den Wohngeldantrag zu stellen. Er muß sich dann nur noch an die für Sozialhilfe bzw. für Kriegsopferfürsorge zuständige Behörde wenden, die aufgrund seiner Angaben und Unterlagen den Antrag ausfüllt und stellt. Für die Bewilligung des Wohngeldes bleibt allerdings die Wohngeldstelle zuständig. Der Antragsteller kann die für Sozialhilfe bzw. Kriegsopferfürsorge zuständige Behörde auch zur Entgegennahme der Wohngeldzahlungen bevollmächtigen. Durch dieses Verfahren wird vermieden, daß der Hilfebedürftige selbst zwei Anträge für zwei verschiedene Behörden ausfüllen muß und schließlich einen Bescheid über die Gewährung von Wohngeld erhält, der ihm infolge der Überleitung des Anspruchs auf den Träger der Sozialhilfe bzw. Kriegsopferfürsorge keine finanziellen Vorteile bringt.

Die Bundesregierung beabsichtigt, zusammen mit den beteiligten Leistungsträgern zu prüfen, ob dieses Verfahren, das den Arbeitsaufwand bei den für die Sozialhilfe zuständigen Behörden notwendigerweise erhöht, in Zukunft verstärkt angewendet werden kann.

V.3. Umzugskostenzuschüsse für größere Haushalte

49. Entsprechend der Entschließung des Deutschen Bundestages vom 22. Mai 1980 wurde die Frage eines Umzugskostenzuschusses für größere, unzulänglich untergebrachte Haushalte geprüft. Die Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, daß wohngeldrechtliche Umzugskostenzuschüsse zum Bezug familiengerechter Wohnungen, die auch in den Berichten der für die Durchführung des Wohngeldrechts zuständigen obersten Landesbehörden nicht befürwortet werden, nicht in Betracht gezogen werden sollten. Hierfür waren folgende Erwägungen maßgebend:

Soweit größere Haushalte in Wohnungen mit geringer Wohnfläche untergebracht sind und dies nicht auf einer bewußten Selbstbeschränkung beruht (Mietvorteil), ist hierfür das relativ geringe Angebot an größeren, preisgünstigen Wohnungen nach Ansicht der Bundesregierung der entscheidende Grund. Ein eventueller zusätzlicher Einsatz öffentlicher Mittel zur familiengerechten Unterbringung größerer Haushalte sollte daher primär zur Beseitigung dieser Engpaßsituation dienen. Sie ist zumindest teilweise eine Folge der Unterbelegung größerer, preisgünstiger Mietwohnungen. Einige Kommunen gewähren deshalb Umzugsprämien, um Mieter größerer, unterbelegter Wohnungen zum Umzug in kleinere, ihren tatsächlichen Wohnbedürfnissen entsprechende Wohnungen zu bewegen. Mit relativ ge-

ringem finanziellen Aufwand kann auf diese Weise das Angebot an Wohnungen für größere Haushalte aus dem Bestand heraus vermehrt werden.

Die Höhe der Umzugskosten, die im übrigen durch Eigen- und Nachbarschaftshilfe häufig niedrig gehalten werden können, ist jedoch — soweit bekannt — bislang im allgemeinen nicht als entscheidender Hinderungsgrund für den Bezug familiengerechter größerer Wohnungen in Erscheinung getreten; auch von den Ländern wird dies nicht berichtet. Im Regelfall werden auch größere Haushalte bereit sein, die Umzugskosten aufzubringen, falls es nur gelingt, eine preisgünstige, familiengerechte Wohnung zu finden. In solchen Fällen bestünde die Gefahr, daß Zuschüsse zu den Umzugskosten lediglich Mitnehmereffekte auslösen würden. Angesichts der angespannten Haushaltslage wäre es schon deshalb bedenklich, die mit eventuellen Umzugskostenzuschüssen verbundene zusätzliche Haushaltsbelastung in Kauf zu nehmen. Hinzu kommt, daß, wie bereits ausgeführt (vgl. Nummer 19), die 5. Wohngeldnovelle gerade die Wohngeldleistungen für einkommensschwächere, größere Haushalte entscheidend verbessert hat, um die Anmietung familiengerechter Wohnungen zu erleichtern. Schließlich würde die Einführung von Umzugskostenzuschüssen das ohnehin komplizierte Wohngeldrecht weiter belasten.

Dabei wird nicht übersehen, daß in Fällen besonderer Hilfebedürftigkeit der Bezug familiengerechter Wohnungen auch wegen der Umzugskosten gefährdet sein kann. In solchen Fällen können jedoch bereits unter den Voraussetzungen des § 15a des Bundessozialhilfegesetzes (Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen) angemessene Umzugskostenzuschüsse gewährt werden.

V.4. Bemessung der Höchstbeträge für Miete und Belastung

50. Nach § 8 WoGG sind die Höchstbeträge für Miete oder Belastung gestaffelt nach der Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder, nach Gemeindegrößenklassen, der Ausstattung des Wohnraumes mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum und dem Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit (Bauklassen).

Aufgrund der Entschließung des Deutschen Bundestages vom 22. Mai 1980 wurde geprüft, ob mit zusätzlichen objektbezogenen Kriterien die Bemessung der Höchstbeträge noch stärker an den für Miete und Belastung im Einzelfall maßgeblichen Umständen orientiert werden sollte. Als zusätzliche Kriterien können Wohnraumausbau und -erweiterung, Wohnungsmodernisierung und der Zeitpunkt des Wohnraumerwerbs in Betracht gezogen werden.

a) Wohnraumausbau und -erweiterung

51. Die Begriffe Ausbau und Erweiterung von Wohnraum umfassen Baumaßnahmen unterschiedlicher Art. Sie können deshalb nicht schlechthin, etwa auch in geringfügigen Fällen, wohngeldrechtlich berücksichtigt werden, sondern nur dann, wenn

es sich um Maßnahmen handelt, durch die in größerem Umfang neuer Wohnraum geschaffen wird.

Deshalb bestimmt Teil A Nr. 8.11 Abs. 3 WoGVwV, daß sich die Bezugsfähigkeit des gesamten Wohnraums und damit die Höchstbeträge für Miete und Belastung nach der Bezugsfähigkeit eines durch Ausbau oder Erweiterung neu geschaffenen Teiles richtet, sofern die neu geschaffene Wohnfläche größer ist als früher errichtete Wohnraumteile.

Nach Ansicht der Bundesregierung wird durch diese Regelung der Teil-Ausbau und die Erweiterung von Wohnraum hinreichend und durch das Abgrenzungskriterium der „überwiegenden Wohnfläche“ auch im Verwaltungsvollzug praktikabel berücksichtigt.

b) Wohnungsmodernisierung

52. Nach den Länderberichten reichen die Höchstbeträge für Miete oder Belastung normalerweise aus, um die mit einer Modernisierung verbundene Erhöhung der Wohnkosten aufzufangen, zumal der Einbau von Sammelheizung und Bad oder Duschraum nach § 8 WoGG bereits innerhalb der einzelnen Bauklassen zu einer Erhöhung der Höchstbeträge führt.

Problematisch sind dagegen den Länderberichten zufolge die Fälle „umfassender“ Modernisierung, in denen die Höchstbeträge für Miete oder Belastung angesichts der infolge der Modernisierung gestiegenen Wohnkosten häufig nicht ausreichen. Einige der für die Durchführung des Wohngeldrechts zuständigen obersten Landesbehörden befürworten deshalb, „umfassend“ modernisierten Wohnraum so zu behandeln, als ob er erst mit seiner Modernisierung bezugsfähig geworden sei, um auf diese Weise die Höchstbeträge für Miete und Belastung anzuheben.

Zur Definition einer umfassenden Wohnungsmodernisierung in diesem Sinne bietet sich die Bestimmung des § 3 Abs. 6 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes (ModEnG)¹⁾ i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG)²⁾ an.

Nach der zuletzt angeführten Vorschrift gilt Wohnraum als durch einen Ausbau (neu) geschaffen, wenn Wohnräume, die infolge der Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, durch einen unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführten Umbau an die veränderten Wohnverhältnisse angepaßt werden. Unter wesentlichem Bauaufwand sind hierbei nach der Rechtsprechung Kosten zu verstehen, die mindestens ein Drit-

¹⁾ Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie (Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz — ModEnG) in der Fassung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 993).

²⁾ Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz — II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1085), geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1523).

tel der Baukosten einer vergleichbaren Neubauwohnung erreichen. In diesen Fällen einer mit erheblichem Kostenaufwand durchgeführten Modernisierung ist es gerechtfertigt, die Baualtersklasse zur Bemessung der Höchstbeträge für Miete und Belastung nach dem Zeitpunkt der Modernisierung zu bestimmen: Die Wohnkosten (Miete, Belastung) werden bei derart umfassender Modernisierung häufig die Wohnkosten echter Neubauwohnungen erreichen. In Teil A Nr. 8.11 Abs. 3 Satz 2 WoGVwV ist die Schaffung von Wohnraum durch Ausbau im Sinne des § 17 II. WoBauG und damit auch im Sinne von Absatz 1 Satz 2 letzterer Vorschrift als Kriterium für die Bestimmung des Zeitpunktes der Bezugsfähigkeit für die Fälle des (Teil-)Ausbaus bereits anerkannt. Weitergehende Regelungen hält die Bundesregierung zur Zeit nicht für angebracht. Sie erscheinen auch wegen der Schwierigkeit, geeignete Abgrenzungsmerkmale zu finden, wohl kaum möglich.

c) Zeitpunkt des Erwerbs

53. Nach Ansicht der Bundesregierung ist der Zeitpunkt des Erwerbs kein geeignetes Kriterium für die Bemessung der Höchstbeträge für Miete und Belastung:

Die erzielbare Miete richtet sich im wesentlichen nach dem Wohnwert einer Wohnung; der Wohnwert ist aber vom Zeitpunkt des Erwerbs durch den Vermieter unabhängig. Die allgemeinen Mietsteigerungen werden bereits durch die regelmäßigen Anpassungen der Höchstbeträge für Miete und Belastung aufgefangen.

Die Belastung eigengenutzten Wohnraums errechnet sich aus der Belastung aus dem Kapitaleinsatz und den Bewirtschaftungskosten (vgl. § 9 ff WoGV). Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Instandhaltungskosten, Betriebskosten und Verwal-

tungskosten; diese Kostenfaktoren sind aber vom Zeitpunkt des Erwerbs unabhängig. Für die Belastung aus dem Kapitaleinsatz (im wesentlichen Zinsen und Tilgungen für Fremdmittel) spielt der Zeitpunkt des Erwerbs wegen des Wertzuwachses auch älterer Bausubstanz zwar eine entscheidende Rolle; die regelmäßigen Anpassungen der Höchstbeträge für Miete und Belastung (zuletzt im Rahmen der 5. Wohnungsnovelle) schaffen jedoch auch insoweit einen angemessenen Ausgleich. Im übrigen können Altbauten regelmäßig preisgünstiger erworben werden als Neubauten. Wäre aber für die Belastungshöchstbeträge der Zeitpunkt des Erwerbs maßgebend, so wäre zu befürchten, daß den Erwerbern von Altbauten die Finanzierung auch überhöhter Kaufpreise wohngeldrechtlich erleichtert würde.

54. Die weitaus überwiegende Zahl der Länder wendet sich gegen die Aufnahme weiterer Merkmale zur Bestimmung der maßgebenden Höchstbeträge für die zuschufähigen Wohnkosten in § 8 Abs. 1 WoGG. Besondere Regelungen über die Änderung der Baualtersklasse bei umfassender Modernisierung werden teils für entbehrlich gehalten, zum Teil wird auf die schon anerkannten Fälle des Ausbaues im Sinne von § 17 Abs. 1 Satz 2 des II. WoBauG abgestellt. Soweit weitergehende Regelungen für die Berücksichtigung einer umfassenden Modernisierung im Rahmen des § 8 Abs. 1 WoGG erörtert werden, wird mehrfach die Möglichkeit, geeignete Abgrenzungsmerkmale zu finden, verneint oder bezweifelt, zum Teil aber auch die gleichzeitige Vornahme mehrerer Maßnahmen im Sinne des ModEnG als Voraussetzung für die Zuerkennung einer jüngeren Baualtersklasse und damit eines höheren Höchstbetrages für die zuschufähigen Wohnkosten zur Diskussion gestellt. Nur ein Land hat auch den Zeitpunkt des Erwerbs als Anknüpfungspunkt für die Bestimmung der Baualtersklasse in Betracht gezogen.

Teil B: Mietenbericht

I. Entwicklung der Wohnungsmieten von 1979 bis 1981

I.1. Wohnungsmieten und Wohnungsmarkt

55. Knappheitssituationen auf den Wohnungsmärkten zeigen sich zunächst in der Entwicklung der Mieten, die bei Neuvermietung bzw. Erstvermietung einer Wohnung gezahlt werden. Die Entwicklung der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen dagegen folgt nicht jeder kurzfristigen Änderung der Nachfrage-Angebotsverhältnisse.

Die allgemeine Mietenentwicklung, wie sie z. B. der Mietindex beschreibt, läßt daher nur teilweise Rückschlüsse auf aktuelle Wohnungsmarktsituationen zu. Denn enge Wohnungsmärkte führen tendenziell

zu einer geringeren Umzugsbereitschaft und damit zu einem geringeren Einfluß von Neuvertragsmieten auf das Mietniveau insgesamt.

Der Mietindex kann ferner nicht die Tatsache offenlegen, daß die Entwicklung der Mieten von der Dauer der jeweiligen Mietverträge abhängig ist. Über diese Tatsache informiert Tabelle 12.

56. Regionale Mietpreisunterschiede werden ebenfalls vom allgemeinen Mietindex nicht erfaßt (vgl. Tabelle 13).

Während in ländlichen Regionen ein entspanntes Angebots-Nachfrageverhältnis und niedrige Produktionskosten zu einem, gemessen am Bundesdurchschnitt, relativ niedrigen Mietniveau führen, liegen die Durchschnittsmieten in städtischen

Tabelle 12

Mieten pro m² Wohnfläche für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in Abhängigkeit vom Einzugsjahr.

Baualter	Miete pro m ²				
	Einzugsjahr				
	vor 1965	1965 bis 1971	1972 bis 1975	1976 und später	insgesamt
	DM				
bis 1948	3,29	3,49	3,73	4,08	3,62
nach 1948	4,18	4,65	5,14	5,45	5,00

Quelle: 1 v.H. — Wohnungsstichprobe 1978

Tabelle 13

Mieten pro m² Wohnfläche für nicht öffentlich geförderte Wohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung nach Gemeindegrößenklassen

Baualter	Miete pro m ² in Gemeinden mit . . . bis unter . . . Einwohnern					
	unter 20 000	20 000 bis 50 000	50 000 bis 100 000	100 000 bis 200 000	200 000 bis 500 000	500 000 und mehr
	DM					
bis 1948	3,44	3,66	3,74	4,00	4,13	4,72
1949 bis 1963 . .	3,83	4,32	4,23	4,49	4,74	5,72
1964 bis 1970 . .	4,44	4,82	5,17	5,12	5,24	6,21
1971 bis 1973 . .	4,73	5,45	5,42	5,70	5,99	7,51
1974 und später .	5,10	5,51	5,19	5,15	5,91	7,40

Quelle: 1 v.H. — Wohnungsstichprobe 1978

Regionen um so mehr über dem Bundesdurchschnitt, je stärker verdichtet die Region ist. Dort stellen im Gegensatz zu weniger verdichteten Regionen traditionell die Mietwohnungen den größten Teil des Wohnungsangebots.

Der Rückgang der Neubautätigkeit im Geschößwohnungsbau hat in Ballungsgebieten — verstärkt durch eine Verringerung des Mietwohnungsangebots — zu einem deutlichen Nachfrageüberhang nach preisgünstigen Mietwohnungen geführt.

Im Mietindex, dessen Verlauf für freifinanzierte Neubauwohnungen, Altbauwohnungen und Sozialwohnungen im Nachfolgenden dargestellt wird, kommen diese räumlichen Unterschiede nicht zum Ausdruck.

1.2. Wohnungsmieten und Lebenshaltungskosten

57. Der Anstieg der Wohnungsmieten hat sich im Berichtszeitraum wieder beschleunigt. Der allgemeine Mietindex ist im Jahre 1979 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. 1980 war eine Zunahme um 5,1 % zu verzeichnen.

Der Abstand zur Entwicklung des Preisindex für die gesamte Lebenshaltung hatte sich 1980 zunächst deutlich verringert. Im Verlauf des Jahres 1981 stiegen die Mieten jedoch wieder langsamer als das Preisniveau für die gesamte Lebenshaltung: Während sich der Mietanstieg in den ersten 10 Monaten 1981 auf einem Niveau von etwas über 4 % stabilisierte, verteuerte sich die Lebenshaltung insgesamt gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 5,8 %.

58. In den einzelnen Teilbereichen des Wohnungsbestandes hatten sich die Mietpreise im Jahre 1979 gegenüber dem Vorjahr weitgehend parallel entwickelt. Seit 1980 zeigen sich jedoch wieder deutliche Unterschiede. Während in den Jahren 1977 bis 1979 der Anstieg der Mieten für Sozialwohnungen geringer war als der von Altbauwohnungen, übertraf der Mietanstieg im Sozialwohnungsbestand im Jahre 1980 die Steigerungsraten in den beiden anderen Bereichen deutlich. Erst im Jahre 1981 fiel der Mietanstieg im Altbauwohnungsbestand am höchsten aus. Am geringsten stieg bis zuletzt der Mietindex für freifinanzierte Neubauwohnungen.

Tabelle 14

Entwicklung des Mietindex und des Preisindex für die gesamte Lebenshaltung
(Veränderung gegenüber dem Vorjahr)

Jahr	Preisindex für die gesamte Lebenshaltung		Mietindex			
	alle Haushalte	Zwei-Personen- Rentner- Haushalte	Altbau- wohnungen	Neubauwohnungen		insgesamt
				sozialer Wohnungsbau	freifinanzierter Wohnungsbau	
	%					
1975	+ 6,0	+ 6,6	+ 6,6	+ 8,7	+ 4,6	+ 6,2
1976	+ 4,3	+ 5,0	+ 5,5	+ 5,7	+ 3,8	+ 4,9
1977	+ 3,7	+ 3,5	+ 4,2	+ 3,1	+ 2,9	+ 3,4
1978	+ 2,7	+ 2,1	+ 3,6	+ 2,7	+ 2,7	+ 2,9
1979	+ 4,1	+ 3,4	+ 3,4	+ 3,3	+ 2,9	+ 3,2
1980	+ 5,5	+ 5,0	+ 5,6	+ 6,1	+ 4,2	+ 5,1
1981 ¹⁾	+ 5,8	+ 5,7	+ 4,9	+ 4,4	+ 3,7	+ 4,3

¹⁾ Januar bis Oktober

1.3. Wohnungsmieten und Mietnebenkosten

59. Der Mietanstieg war in den vergangenen Jahren in unterschiedlichem Maße beeinflusst von der Entwicklung der Gebühren für kommunale Dienstleistungen, die über die brutto erfaßten Kaltmieten in den Mietindex eingehen. Während 1979 die Gebühren für kommunale Dienstleistungen gegenüber dem Vorjahr etwa parallel zum Mietanstieg insgesamt zunahmen, ist seit 1980 wieder ein überproportionaler Anstieg dieser Gebühren zu verzeichnen. In den ersten neun Monaten des Jahres 1981 betrug der Anstieg der Gebühren je nach Abnahmemenge für Müllabfuhr zwischen 4,5 % und 4,8 %, für die Straßenreinigung 7,6 % bis 8,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Abwasserbeseitigung verteuerte sich im gleichen Zeitraum um 8,8 % bis 8,9 % und der Wasserpreis um 5,3 % bis 6,0 %.

60. In den Mietindex gehen die Heizungs- und Warmwasserkosten nicht ein. Ihre Bedeutung für die Wohnkosten insgesamt ist aufgrund der Entwicklung der Heizölpreise anhaltend hoch. Der Index für leichtes Heizöl lag im Jahresdurchschnitt 1979 um rd. 80 % über dem entsprechenden Vorjahresniveau. Zwar hat sich seit dem Jahre 1979 der Preisauftrieb beruhigt; trotzdem lag der Heizölpreis im September 1981 um rd. 28 % über dem Stand vom Jahresende 1979. Die Heizungs- und Warmwasserkosten haben daher weiter an Gewicht für die Wohnkosten insgesamt gewonnen. Mieter- und Eigentümerhaushalte haben auf diese Entwicklung mit einer Einschränkung ihres Energieverbrauchs reagiert.

1.4. Mietenentwicklung bei Neubauwohnungen

a) Mietenentwicklung bei freifinanzierten Neubauwohnungen

61. Die seit Anfang der 70er Jahre andauernde Abschwächung des Mietanstiegs für Neubauwohnungen wurde in der zweiten Jahreshälfte 1979 von einer spürbaren Beschleunigung des Mietanstiegs abgelöst, die bis zum vierten Quartal 1980 anhielt. Seither nehmen die Neubaumieten um eine konstante Rate von rd. 3 1/2 % zu und damit immer noch schneller als im Jahre 1979.

Wie schon im letzten Mietenbericht ausgeführt, schlug sich ab 1979 auch im Mietindex die in der 2. Hälfte der 70er Jahre veränderte Angebotssituation für Mietwohnungen nieder. Infolge der zurückhaltenden Investitionstätigkeit und der wieder kräftig gestiegenen Nachfrage zeichnen sich seit 1978 auf einigen regionalen Wohnungsmärkten deutliche Nachfrageüberhänge ab. Bei rückläufigen Wohnungsfertigstellungen wird aus den Ballungsgebieten zum Teil von einer zunehmend größeren Zahl an Wohnungssuchenden berichtet. In diesen Gebieten sind dem Bau von Eigenheimen wegen des knappen Angebots an Baugrundstücken und der hohen Grundstücks- und Baukosten enge Grenzen gesetzt. Dadurch wird nur ein geringer Teil an Mietwohnungen durch Umzüge in neugebaute Eigenheime für nachrückende Haushalte frei. Hinzu kommt, daß sich das Wohnungsangebot aus dem älteren Bestand dadurch verkleinert, daß Wohnungen durch Zusammenlegungen, Umbauten und Abrisse sowie Umwidmungen verlorengehen. Die sich damit eröffnenden

Preiserhöhungsspielräume zeigen sich zunächst in der Veränderung der Mieten bei Erst- und Wiedervermietung. Die Anpassung des Preisniveaus bestehender Mietverhältnisse an die geänderte Nachfrage-Angebotssituation vollzieht sich nur allmählich.

Nach Informationen des Rings Deutscher Makler lagen die Mieten für neuerrichtete Wohnungen in Großstädten im Frühjahr 1981 in der Mehrzahl der Städte, über die berichtet wurde, um mindestens ein Fünftel über den im Jahre 1979 erzielten Erstvertragsmieten.

Nach den Ergebnissen einer im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Großstädten durchgeführten Umfrage wurde für 1980 erstmals vermietete Wohnungen eine Bruttokaltmiete von annähernd 10 DM je m² Wohnfläche und Monat bezahlt. Die Mieten sind um so höher, je stärker verdichtet die Region ist. Im Durchschnitt weichen sie je nach Großstadt um bis zu einem Drittel voneinander ab.

Ein Hinweis auf die Verengung bestimmter Wohnungsmärkte ist die Tatsache, daß 1980 erstmals seit 1977 wieder eine Zunahme der Verfahren wegen überhöhter Mieten nach dem Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) um 6 % auf 1 329 festzustellen ist.

Etwa 70 % der betroffenen Mieter sind ausländische Arbeitnehmer. Damit hat sich die Tendenz, daß der § 5 WiStG insbesondere für diese Bevölkerungsgruppe von Bedeutung ist, weiter verstärkt.

b) Marktbedingungen für den freifinanzierten Wohnungsbau

62. Hatten sich 1978 die Marktbedingungen und damit die Renditechancen im freifinanzierten Mietwohnungsbau vorübergehend verbessert, so haben sich in den Jahren 1979 und 1980 die Rahmenbedingungen für die Wohnungsbautätigkeit neuerlich verschlechtert. Wegen überproportional gestiegener Kosten, vor allem der Finanzierungskosten, die in den letzten 20 Jahren nur 1974 höher als 1980 lagen, hat die Steigerung der erzielbaren Anfangsmieten keine Verbesserung der Renditechancen im freifinanzierten Mietwohnungsbau nach sich gezogen. Nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes dürften die erzielbaren Mieten bei Erstvermietung 1979 nur ca. 60 % (nach ca. 70 % im Jahre 1978) der Kosten (in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung geschätzt) abgedeckt haben. Im Jahre 1980 dürfte dieser Anteil weiter auf ca. 53 % und 1981 noch darunter gesunken sein. Im August 1981 lagen die durchschnittlich zu zahlenden Effektivzinsen für Hypotheken auf Wohngrundstücke um mehr als 20 % höher als am Jahresende 1980. Diese erneute Verschlechterung der Investitionsbedingungen im freifinanzierten Wohnungsbau ist ein wesentlicher Grund für die anhaltend niedrige Neubautätigkeit, von der insbesondere die Ballungsräume betroffen sind.

63. Um wieder mehr Investoren für den Mietwohnungsbau zu gewinnen, hat die Bundesregierung bereits im Mai 1981 Maßnahmen beschlossen, die die längerfristigen Ertragsaussichten im freifinanzierten Mietwohnungsbau verbessern sollen.

Insbesondere soll die Vereinbarung von Staffelmieten bei Vermietung neugebauter Wohnungen innerhalb der ersten zehn Jahre zugelassen werden, um während der Anfangsphase einer Investition in Mietwohnungen, in der in aller Regel Verluste hingenommen werden müssen, die Entwicklung der Mieteinnahmen überschaubarer zu machen und um die Möglichkeit eines Renditeausgleichs über die Zeit zu verbessern. Weiter ist eine Straffung des Mieterhöhungsverfahrens nach dem Vergleichsmietensystem vorgesehen. Dabei geht es darum, daß Mietanpassungen, die das Gesetz zur Erzielung einer angemessenen Rendite zuläßt, auch in praktikabler Weise durchgesetzt werden können. Eine weitere Verbesserung der Kosten-Ertragsrelation beinhaltet die im September von der Bundesregierung beschlossene Verbesserung der degressiven Abschreibung für Gebäude.

c) Mietenentwicklung bei Sozialwohnungen

64. Die seit 1975 andauernde Abschwächungstendenz der Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand wurde in der zweiten Jahreshälfte 1979 von einer kräftigen Beschleunigung des Mietanstiegs abgelöst. Während der Mietindex für Sozialwohnungen im Jahr 1979 noch 3,3 % gegenüber dem Vorjahr zunahm, waren es 1980 6,1 %. Hierfür dürfte vor allem die zum 1. Juli 1979 in Kraft getretene Änderung der II. Berechnungsverordnung, durch die die Pauschalen für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau angehoben wurden, verantwortlich sein. Erst zu Beginn des Jahres 1981 verlangsamte sich der Anstieg des Mietindex für Sozialwohnungen wieder auf einem Niveau von etwas über 4 %.

65. Nach den Ergebnissen der 1. v. H.-Wohnungstichprobe 1978 lagen die Mieten für gut ausgestattete freifinanzierte Neubauwohnungen im Jahr 1978 durchschnittlich um 0,41 DM je m² und Monat höher als die Mieten für entsprechende öffentlich geförderte Wohnungen (vgl. Anlage 15).

Durch die im Vergleich zu der Mietpreisentwicklung bei Sozialwohnungen etwas langsamer gestiegenen Mieten für freifinanzierte Neubauwohnungen dürfte sich der Abstand seither etwas verringert haben.

Bei von Mietzuschußempfängern bewohnten Wohnungen betrug die entsprechende Differenz 1978 0,15 DM je m² und Monat, 1980 nur noch 0,07 DM je m² monatlich (vgl. Anlagen 16 und 17). Allerdings ist zu berücksichtigen, daß Mietzuschußempfänger im Durchschnitt vergleichsweise teure Sozialwohnungen aber vergleichsweise preiswerte freifinanzierte Wohnungen bewohnen.

66. Hinter diesen Durchschnittswerten verbergen sich allerdings erhebliche regionale Unterschiede.

Es zeigt sich, daß die Mieten um so höher sind, je größer die entsprechende Gemeinde ist.

Die Mieten für freifinanzierte Wohnungen in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern weichen von solchen in Gemeinden mit mehr als 500 000 Einwoh-

nern je nach Baualtersklasse zwischen 1,55 DM und 2,47 DM je m² Wohnfläche und Monat ab. Bei öffentlich geförderten Wohnungen sind die entsprechenden Unterschiede mit 0,29 DM bzw. 0,87 DM je m² Wohnfläche und Monat deutlich niedriger. Entsprechend größer sind die Mietdifferenzen zwischen öffentlich geförderten und nicht öffentlich geförderten Wohnungen in Großstädten.

Gut ausgestattete öffentlich geförderte Neubauwohnungen sind in Städten mit mehr als 500 000 Einwohnern bis zu 2,19 DM je m² und Monat billiger als freifinanzierte Wohnungen. In Gemeinden mit weniger als 100 000 Einwohnern wurden 1978 in freifinanzierten Wohnungen nur bis zu 0,38 DM je m² und Monat mehr als in öffentlich geförderten Wohnungen gezahlt.

1.5. Mietenentwicklung bei Altbauwohnungen

67. Auch bei Altbauwohnungen hat der Anstieg des Mietindex 1980 gegenüber 1979 zugenommen. Im Verlauf des Jahres 1981 schwächte sich der Anstieg wie bei den Neubauwohnungen wieder ab, lag aber noch deutlich über dem Niveau von 1979. Wie in den Vorjahren war die Steigerungsrate der Altbauwohnungen größer als der Durchschnitt aller im gesamten Index erfaßten Mieten.

Wie schon in den Jahren zuvor sind die Teilindizes für vor 1924 gebaute Wohnungen und der zwischen 1924 und 1948 gebauten Wohnungen unterschiedlich stark gestiegen. Das Mietniveau der beiden Bereiche dürfte sich dadurch weiter angenähert haben.

Wohngeldempfänger zahlen für Altbauwohnungen im Durchschnitt Mieten von 3,99 DM je m² und Monat. Für Altbauwohnungen mit weniger guter Ausstattung zahlen Wohngeldempfänger je nach Ausstattung Durchschnittsmieten zwischen 3,03 DM und 3,68 DM je m² und Monat. Für Altbauwohnungen der besten Ausstattungskategorie zahlen sie durchschnittlich 4,67 DM je m² und Monat.

68. Die Modernisierung von Wohnungen führt in der Regel zu höheren Belastungen bei den Mietern. Derartige Mietbelastungssteigerungen spiegeln sich jedoch im Mietindex nicht wider; der Mietindex erfaßt über den Zeitablauf hinweg jeweils nur Mieten von „qualitätskonstantem“ Wohnraum.

Die nach Modernisierung von Wohnraum zu zahlenden Mieten haben sich für die Mieter in der Regel als tragbar erwiesen, zumal sich durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Wohngeldes Entlastungswirkungen erzielen lassen.

In Großstädten mit engen Wohnungsmärkten sind jedoch zunehmend Fälle aufgetreten, bei denen sehr aufwendige Modernisierungen zu Mietbelastungen geführt haben, die für die Mieter teilweise nicht mehr tragbar sind. In solchen Fällen kann die Mietpreisgestaltung nach der Modernisierung dazu führen, daß vom betroffenen Mieter eine andere Wohnung angemietet werden muß.

Solche Modernisierungen stehen gelegentlich im Zusammenhang mit der Absicht des Vermieters, die

Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umzuwandeln und als solche zu veräußern. Die Bundesregierung hat daher vorgesehen, die Regelung über die Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen zu vereinheitlichen und dahin zu ergänzen, daß künftig auch die finanziellen Auswirkungen der Modernisierung in angemessener Weise zu berücksichtigen sind.

Bei Modernisierungen, die im Rahmen des Bundesländer-Modernisierungsprogramms gefördert werden, dürfen die Mieten nach Durchführung der Modernisierung in der Regel die Mietobergrenzen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues nicht oder nur geringfügig übersteigen. In Sanierungsgebieten kann die Miete im Hinblick auf das Sanierungsziel der Erhaltung einer bestimmten Sozialstruktur im Sanierungsgebiet auf ein nachhaltig erzielbares Mietniveau herabsubventioniert werden (§ 43 Abs. 2 Städtebauförderungsgesetz).

II. Maßnahmen zur Mietenentzerrung und zur Nachsubventionierung im Sozialwohnungsbestand

II.1. Abbau der Mietenverzerrung im Sozialwohnungsbestand

69. Für den Sozialwohnungsbestand gilt die Bindung der Mieten an die Kosten. Durch den zeitweise kräftigen Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten sind die Mieten der älteren Sozialwohnungen über das durch Qualitätsunterschiede gerechtfertigte Ausmaß hinaus niedriger als die Mieten neuerer Sozialwohnungen. Auch die laufend gestiegene öffentliche Förderung je Wohneinheit konnte diese Entwicklung nicht auffangen.

Eine weitere „Mietenverzerrung“ ist in der Mehrzahl der Länder seit dem verstärkten Übergang zur degressiven Förderung etwa ab 1970 vorprogrammiert worden. Weitere Mietpreisverzerrungen im Sozialwohnungsbestand ergaben sich aus Abweichungen der endgültigen Baukosten und der tatsächlichen Betriebskosten von den Ansätzen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Mittelbewilligung. In Einzelfällen überstiegen die „Schlußabrechnungsmieten“ deutlich die „Bewilligungsmieten“.

70. In begrenztem Umfang kann den Verzerrungen des Mietpreisgefüges im Sozialwohnungsbestand durch wohnwertorientierte Zinsanpassungsmaßnahmen bei den in den 60er Jahren geförderten Sozialwohnungen begegnet werden. Im einzelnen sieht hierzu das Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 (BGBl I S. 159) folgende Regelungen vor:

Die für die Förderungsjahrgänge 1960 bis 1962 bis dahin geltende Kappungsgrenze von 0,30 DM je m² Wohnfläche und Monat wird aufgehoben, so daß hier eine uneingeschränkte Anhebung des Zinssatzes bis auf 4 % erfolgen kann. Zugleich sind die Länder ermächtigt, Zinsanhebungen für weitere Förderungsjahrgänge unter Begrenzung durch wohnwertorientierte Miethöchstbeträge durchzuführen.

Von der Verordnungsmächtigung nach § 18 a Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) haben bisher die Länder Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein Gebrauch gemacht (vgl. Anlage 18). Bremen hatte für die betreffenden Förderungsjahrgänge von vornherein Subventionskürzungen in gewissen Abständen vorgesehen.

Die Maßnahmen der Länder unterscheiden sich sowohl hinsichtlich der einbezogenen Förderungsjahrgänge als auch hinsichtlich der Kappungsgrenzen und Mietobergrenzen erheblich. Die weitestgehende Kappungsgrenze wurde mit 1 DM je m² und Monat in Baden-Württemberg gewählt (vgl. Anlage 18).

Die erhöhten Rückflüsse aufgrund der Zinsanhebungen können von den Ländern u. a. für die Finanzierung der Nachsubventionierung zu teuer gewordener, neuerer Sozialwohnungen eingesetzt werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Einebnung ungerechtfertigter Mietunterschiede bietet die nachträgliche Zusammenfassung verschiedener Gebäude oder kleinerer Wirtschaftseinheiten zu größeren Wirtschaftseinheiten. Die Bedingungen für die Bildung größerer Wirtschaftseinheiten wurden durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 etwas gelockert.

II.2. Maßnahmen der Länder zur Nachsubventionierung im Sozialwohnungsbestand

71. Ab etwa 1970 haben die Länder bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zunehmend degressive Subventionsformen eingeführt. Diese Art der Objektförderung ging von der Annahme aus, daß die vorgesehenen Mietsteigerungen durch entsprechende Einkommenszuwächse ausgeglichen werden. Es hat sich aber gezeigt, daß die Einkommen teilweise nicht in dem Umfang gestiegen sind, wie die Subventionsvorteile abgebaut wurden. Dies kann bei den Haushalten zu nicht mehr tragbaren Mietbelastungen und bei den Vermietern zu Mietausfällen führen. Seit 1976/77 haben die Länder, in denen solche Probleme größeres Gewicht erhalten haben, Nachsubventionsmaßnahmen beschlossen, um die Wirkung unangemessen hoher Degressionsstufen abzuschwächen.

72. Die Nachsubventionsmaßnahmen wurden unterschiedlich ausgestaltet. Sie haben z. T. Geltung für nahezu alle degressiv geförderten Wohnungen, z. T. nur für bestimmte Jahrgänge, in denen die Degressionsstufen besonders stark ausgeprägt waren. Zum Teil wird eine Nachsubventionierung gleichzeitig davon abhängig gemacht, daß die Mieter die Einkommensgrenzen nach § 25 II. WoBauG entweder nicht oder nur innerhalb eines eng begrenzten Rahmens überschreiten. Überwiegend sind die Nachsubventionsmaßnahmen zunächst befristet (vgl. hierzu Anlage 21 des Vorberichtes).

Bis einschließlich 1980 haben die Länder Nachsubventionierungen für rd. 210 000 Wohnungen durch-

geführt und hierfür zusätzliche Förderungsmittel in Höhe von über 300 Mio. DM bereitgestellt (vgl. Anlage 19). Die Intensität der Nachsubventionierung pro Wohnung fiel den Erfordernissen entsprechend in den einzelnen Ländern unterschiedlich aus. So ist der durchschnittliche Mitteleinsatz pro Wohnung z. B. in Baden-Württemberg mehr als doppelt so hoch wie in Bayern, Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen und mindestens fünfmal so groß wie der in Bremen und Niedersachsen.

III. Mietobergrenzen und künftiger Mietanstieg im sozialen Wohnungsbau

III.1. Mietobergrenzen und Förderungssystem

73. Im Zeitraum 1979/80 wurden in neun der elf Länder die Mietobergrenzen angehoben. Aus Anlage 20 wird deutlich, daß die z. Z. in den Ländern geltenden Mietobergrenzen zwischen 4,20 DM und 6,50 DM je m² und Monat streuen. Für die Mehrzahl der Sozialwohnungen des Förderungsjahrgangs 1981 ist eine Bewilligungsmiete um 6,00 DM je m² und Monat typisch. Im Vorjahr lag die Bewilligungsmiete bei etwa 5,20 DM je m² und Monat. In den Ländern, in denen die Mietobergrenzen angehoben wurden, lag die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt bei 0,55 DM je m² und Monat. Diese Bewilligungsmieten werden durch die Miethöchstbeträge des Wohngeldgesetzes abgedeckt.

74. Die Mietobergrenzen der einzelnen Länder enthalten den jeweiligen Richtlinien entsprechend Betriebskosten in unterschiedlicher Höhe.

Die Betriebskostenpauschalen streuen in den Ländern erheblich. Die Streubreite liegt bei 0,86 DM je m² und Monat. In vier der Länder enthalten die Bewilligungsmieten keine Betriebskosten. Die Spanne ist u. a. auch darauf zurückzuführen, daß in den einzelnen Ländern die Betriebskostenpauschalen seit 1979 in unterschiedlichem Umfang angepaßt wurden. Trotz gestiegener Gebühren für kommunale Dienstleistungen werden z. B. in drei Ländern Betriebskosten unverändert angesetzt. Zu niedrig angesetzte Betriebskostenpauschalen führen dazu, daß später noch Mietkorrekturen zu erwarten sind.

Läßt man die Betriebskostenpauschalen außer acht, so zeigt sich, daß sich die Mietobergrenzen der einzelnen Länder weniger stark unterscheiden als inklusive Betriebskosten. Mit bis zu 1,75 DM je m² und Monat ist ihre Streubreite jedoch immer noch groß.

75. Bereits 1979 hatten die meisten Länder im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bei der Neubauförderung den subventionstechnisch bedingten Mietanstieg durch Änderung des Subventionsabbaus begrenzt. Darüber hinaus haben die Länder verstärkt von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Rahmen der Gestaltung ihrer Führungsrichtlinien künftigen Einkommenssteigerungen der Sozialmieter Rechnung zu tragen. Die Bewilligung öf-

fentlicher Mittel zum Bau von Sozialwohnungen oder die Höhe der Förderungsmittel kann an die Bedingung geknüpft werden, daß die Wohnungsinhaber periodisch ihre Wohnberechtigung nachweisen.

Das Land Bremen hat bereits frühzeitig von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Es hat sich für die ab 1966 geförderten Sozialwohnungen von vornherein eine nach dem Ausmaß der Überschreitung der Einkommensgrenze gestaffelte Subventionskürzung ausbedungen. Bremen hat die Förderung des sozialen Wohnungsbaus schon seit langem größtenteils in Form degressiv gestaffelter Aufwendungsbeihilfen gewährt. Bei dieser sich in bestimmten Zeitabständen abbauenden Förderung läßt sich — anders als bei der Förderung mit Baudarlehen — das Ausmaß der Förderung relativ leicht der Belastbarkeit der Wohnungsinhaber anpassen.

Neben Nordrhein-Westfalen (seit 1971) und Hamburg (seit 1973) haben auch Bayern und Berlin ab 1980 die Fortgewährung des auf degressive Aufwendungsbeihilfen entfallenden Teils der Förderung davon abhängig gemacht, daß der Wohnungsinhaber seine Einkommensverhältnisse offenlegt und das Familieneinkommen innerhalb bestimmter Grenzen liegt. In Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein wird künftig ebenfalls so verfahren werden.

Diese Maßnahmen beziehen sich nicht auf den älteren Sozialwohnungsbestand, in dem die Mieten und Belastungen vergleichsweise niedrig sind und sich deshalb bei Überschreitung der Einkommensgrenze bzw. bei Unterbelegung in besonderem Maße ungerechtfertigte Mietvorteile ergeben.

III.2. Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand bis 1984

76. Die Länder haben teils auf der Grundlage von Angaben größerer Wohnungsunternehmen teils auf der Basis der ursprünglichen Bewilligungsmieten die absehbare Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand bis zum Jahre 1984 errechnet.

Die Annahmen über die Entwicklung der Betriebskosten, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie über die Mieterhöhung nach Entfallen der Grundsteuervergünstigung wurden gegenüber der letzten Umfrage unverändert gelassen.

Die vorliegende Übersicht umfaßt die Förderungsjahrgänge bis einschließlich 1980 (vgl. Anlage 21).

Wie schon für die entsprechenden Übersichten in den vorangegangenen Mietenberichten gilt auch für die neue Übersicht, daß die Ergebnisse weder den Anforderungen an eine Total- noch an eine Repräsentativerhebung genügen. Eine Vergleichbarkeit mit früheren Übersichten ist nur bedingt möglich, da

die Länder, in denen inzwischen Nachsubventionierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die Mietangaben entsprechend korrigiert haben. Auch ist eine Vergleichbarkeit zwischen den Ländern aufgrund teilweise unterschiedlicher Berücksichtigung von Betriebskosten nicht immer gegeben.

Zweifel an der „Treffsicherheit“ der schematischen Fortrechnung der Bewilligungsmieten wurden namentlich auch durch Vergleiche mit den Ergebnissen der Wohngeldstatistik genährt.

77. Trotz dieser Einschränkungen sind folgende Ergebnisse von Bedeutung:

Durch Nachsubventionierungsmaßnahmen konnten die Länder ein Ansteigen der Mieten für Wohnungen der Förderungsjahrgänge Anfang der 70er Jahre auf über 7,00 DM je m² und Monat weiter hinausschieben. Trotzdem haben diese die Mieten für Wohnungen der jüngsten Förderungsjahrgänge deutlich überholt.

In den Jahrgängen 1967 bis 1969 betragen 1981 die „errechneten“ oder tatsächlich festgestellten Mieten um 6,00 DM je m² und Monat, in den Jahrgängen 1970 bis 1975 um 6,35 DM je m² und Monat. In den Jahrgängen nach 1975 betragen sie um 5,65 DM je m² monatlich. Wohnungen bestimmter älterer Förderungsjahrgänge sind demnach teurer als Sozialwohnungen aus jüngerer Zeit.

In der Mehrzahl der Länder werden 1984 die Mieten bei den Jahrgängen 1970 bis 1975 über denen der Jahrgänge 1967 bis 1969 liegen, falls bei diesen Jahrgängen bis dahin nicht Zinsanhebungsmaßnahmen zum Tragen kommen.

Die Mieten für Wohnungen der Förderungsjahrgänge 1976 bis 1980 werden im Jahr 1984 nach den „Fortrechnungen“ etwa 6,00 DM bis 7,00 DM je m² und Monat betragen. Ohne weitere Nachsubventionierungsmaßnahmen müssen für Wohnungen der Förderungsjahrgänge 1970 bis 1975 im Jahr 1984 Mieten in Höhe von etwa 6,50 DM bis 8,00 DM je m² und Monat gezahlt werden.

In Bremen und in Hamburg wird — von denkbaren Betriebskostensteigerungen abgesehen — durch die Art der Nachsubventionierung mit einem stabilen Mietniveau gerechnet. In Bremen wird für 1984 (je nachdem, ob das Einkommen der Mieter bis zu 5 % unter bzw. von 5 % unter bis 10 % über den Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG liegt) von Mieten in Höhe von 5,80 DM bzw. 6,60 DM je m² und Monat ausgegangen, in Hamburg von Mieten in Höhe von 6,90 DM je m² und Monat.

Es bleibt festzuhalten, daß auch im Jahr 1984 die Mietunterschiede für Wohnungen der verschiedenen Förderungsjahrgänge noch erheblich sein werden.

Anlagen zum Wohngeld- und Mietenbericht 1981**Anlage 1****Rechtsgrundlagen für die Gewährung von Wohngeld**

Wohngeldgesetz (WoGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1980 (BGBl. I S. 1741), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1523).

Wohngeldverordnung (WoGV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1981 (BGBl. I S. 35).

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Wohngeldgesetz (WoGVwV) vom 22. Dezember 1980 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 242 a vom 31. Dezember 1980).

Erstes Buch Sozialgesetzbuch — Allgemeiner Teil — vom 11. Dezember 1975 (BGBl. I S. 3015), zuletzt geändert durch Artikel II § 28 des Gesetzes vom 18. August 1980 (BGBl. I S. 1469).

Zehntes Buch Sozialgesetzbuch — Verfahren, Schutz der Sozialdaten, Zusammenarbeit der Leistungsträger und ihre Beziehungen zu Dritten — vom 18. August 1980 (BGBl. I S. 1469) — 1. und 2. Kapitel —.

Anlage 2

Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte

Jahr	Drucksache	Ausschuß- drucksache	Tag der abschließenden 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		(formell nicht abschließend 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
1977	8/707		(im zuständigen Bundestagsausschuß zusammen mit der 4. Wohngeldnovelle behandelt)
1979	8/3528	8/4011	22. Mai 1980

Anlage 3

Aufgliederung der abzusetzenden monatlichen Beträge 1980

Haushaltsgröße (Personen)	Abzusetzende monatliche Beträge		Darunter					
			Außer Betracht bleibende Einnahmen (§ 14)		Freibeträge nach § 16		Aufwendungen nach § 12a ²⁾	
	DM	% der Bruttoein- nahmen	DM	% der Bruttoein- nahmen	DM	% der Bruttoein- nahmen	DM	% der Bruttoein- nahmen ¹⁾
1	297,29	34,0	79,78	9,1	55,53	6,4	3,70	0,4
2	414,02	34,5	45,81	3,8	94,63	7,9	5,57	0,5
3 und 4	652,09	38,3	7,79	0,5	34,99	2,1	16,68	1,0
5 und mehr	1 240,01	45,2	3,83	0,1	32,37	1,2	15,70	0,9
insgesamt	414,55	36,5	61,12	5,4	58,28	5,1	6,84	0,6

¹⁾ vgl. Tabelle 6.²⁾ Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen.

Anlage 4

Sonderbegünstigungen für bestimmte Personengruppen

Rechtsgrundlagen und Art der Begünstigung		Zahl der Fälle			Monatlicher Durchschnittsbetrag je Fall			Anteil der begünstigten Haushalte an allen Wohngeldempfängerhaushalten		
		1977	1978	1980	1977	1978	1980	1977	1978	1980
		1 000			DM			%		
Nichtanrechnung von Einnahmen nach § 14 Abs. 1 Nr. 6, 7, 28 und 29 des WoGG	Zahl der begünstigten Haushalte insgesamt	279,0	244,1	238,6	328	346	380	19,0	15,8	16,1
	und zwar (Fälle)									
	Grundrenten an Witwen und Waisen	162,6	147,9	147,5	356	373	402	11,1	9,6	9,9
	Grundrenten an Beschädigte	39,9	26,0	24,1	271	291	304	2,7	1,7	1,6
	Entschädigungsrenten	49,7	42,2	41,6	78	79	76	3,4	2,7	2,8
	Halber Betrag der Unterhaltshilfe	84,0	74,0	69,1	226	249	303	5,7	4,8	4,7
Absetzung von Freibeträgen und Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen nach § 16 bzw. nach § 12a des WoGG	Zahl der begünstigten Haushalte insgesamt	431,0	360,0	475,4	112	173	182	29,4	23,2	32,0
	und zwar (Fälle)									
	Schwerbehinderte mit Minderung der Erwerbsfähigkeit ¹⁾									
	– 50 bis unter 80 %	373,4	159,3	192,4	104	130	130	25,5	10,3	13,0
	– 80 % und mehr		148,7	285,6		208	210		12,8	19,2
	Tuberkulosekranke ¹⁾	6,1	–	–	116	–	–	0,4	–	–
	Heimkehrer nach dem 31. Dezember 1948 ¹⁾	1,9			106			0,1		
	Opfer nationalsozialistischer Verfolgung ¹⁾	1,5	3,3	2,8	105	110	110	0,1	0,2	0,2
	Vertriebene	7,3	10,8	11,1	109	139	135	0,5	0,7	0,7
	Berücksichtigte Unterhaltsverpflichtungen nach § 12a	10,0	15,5	14,6	167			0,7	1,0	1,0

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

Anlage 5

Hauptmieter mit Mietzuschuß nach Förderung und Bezugsfertigkeit der Wohnungen

	Anteil an allen Mietwohnungen von Mietzuschußempfängern						Anteil der Mietwohnungen von Wohngeldempfängern ¹⁾ an allen Mietwohnungen der nach Baualter und Förderung entsprechenden Gruppe 1980 ²⁾		
	insgesamt		nicht öffentlich gefördert		öffentlich gefördert				
	1978	1980	1978	1980	1978	1980	insgesamt	nicht öffentl. gefördert	öffentlich gefördert
	%								
Altbauwohnungen.	24,7	24,5	24,7	24,5	—	—	6,0	6,0	—
Neubauwohnungen	75,3	75,5	29,1	29,2	46,2	46,3	10,3	7,0	14,5
davon bezugsfertig nach dem 20. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1965 .	40,5	40,8	14,4	14,5	26,1	26,3	9,0	6,1	12,2
nach dem 31. Dezember 1965 bis zum 31. Dezember 1971 .	17,5	16,4	7,3	6,8	10,2	9,6	11,9	8,1	18,0
nach dem 31. Dezember 1971 bis zum 31. Dezember 1974 .	10,5	9,7	4,8	4,4	5,7	5,3	11,4	7,9	18,0
nach dem 31. Dezember 1974	6,8	8,6	2,6	3,5	4,2	5,1	14,7	9,6	23,2

¹⁾ Nur Hauptmieter.²⁾ Geschätzt (einschließlich rückwirkender Bewilligungen).

Anlage 6

Wohnflächen der Wohngeldempfänger 1980

Haushaltsgröße (Personen)	Mietzuschußempfänger					Lastenzuschußempfänger				
	Durchschnittliche Wohnfläche	davon mit einer Wohnfläche von . . . bis unter . . . % der Durchschnittsfläche ¹⁾				Durchschnittliche Wohnfläche	davon mit einer Wohnfläche von . . . bis unter . . . % der Durchschnittsfläche ¹⁾			
		unter 75	75 bis 100	100 bis 125	125 mehr		unter 75	75 bis 100	100 bis 125	125 und mehr
	m ²	%				m ²	%			
1	46	23,5	26,0	22,6	23,4	76	23,4	31,6	22,7	22,3
2	62	13,0	39,0	32,7	15,3	92	18,8	36,0	25,7	19,5
3	73	12,2	37,8	32,9	17,1	105	16,0	37,3	46,7	
4	81	8,1	43,8	35,3	12,8	112	13,5	38,8	47,7	
5	88	10,7	40,5	34,0	14,8	117	14,1	38,6	47,3	
6	92	10,6	42,3	31,3	15,8	124	14,5	85,5		
7 und mehr	99	14,2	43,6	42,2		134	12,7	87,3		

¹⁾ geschätzt

Anlage 7

Mieten der Wohngeldempfänger¹⁾

Haushaltsgröße (Personen)	Durchschnittliche Miete					
	im Monat			je m ² Wohnfläche		
	1977	1978	1980	1977	1978	1980
	DM					
1	191	202	225	4,08	4,25	4,67
2	250	262	293	4,15	4,29	4,72
3	307	328	361	4,32	4,52	4,95
4	344	367	407	4,38	4,57	5,04
5	372	391	437	4,34	4,51	4,99
6	390	403	451	4,28	4,40	4,91
7 und mehr	405	415	466	4,11	4,19	4,72
insgesamt	227	245	265	4,15	4,33	4,75

¹⁾ nur Hauptmieter

Anlage 8

Anteil der durchschnittlichen Mieten an den zuschufähigen Höchstbeträgen für Mieten 1980

Haushaltsgröße	In Gemeinden mit einer Einwohnerzahl	Für Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden ist			Für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1965 bis zum 31. Dezember 1971 bezugsfertig geworden ist			Für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1971 bis zum 31. Dezember 1974 bezugsfertig geworden ist			Für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1974 bezugsfertig geworden ist		
		ohne Sammelheizung und ohne Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung oder mit Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung und ohne Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung oder mit Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung oder mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung und ohne Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung oder mit Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung und ohne Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung oder mit Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum
		%											
bei einem Alleinstehenden	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	88 ¹⁾	91	88	73	80	84	72	73	83	78	78	82
		86	91	89	78	83	86	76	77	84	89	81	83
		89	92	88	70	84	84	66	78	84	72	84	81
bei einem Haushalt mit zwei Familien- mitgliedern	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	82	90	92	75	86	90	84	80	88	76	84	87
		77	88	89	63	86	91	85	83	90	65	94	86
		81	86	87	93	86	92	63	84	90	91	93	86
bei einem Haushalt mit drei Familien- mitgliedern	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	79	92	96	73	88	96	97	88	95	73	89	95
		81	89	94	64	91	97	62	93	98	80	94	95
		73	90	93	52	90	96	75	82	98	46	92	95
bei einem Haushalt mit vier Familien- mitgliedern	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	71	90	95	63	86	91	81	87	90	59	89	93
		68	85	92	56	85	92	65	100	92	208	84	92
		75	86	88	54	81	90	—	83	91	155	85	88
bei einem Haushalt mit fünf Familien- mitgliedern	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	69	88	92	67	82	86	100	84	85	116	84	90
		65	82	87	64	77	86	—	68	88	—	95	88
		67	82	85	48	79	85	123	70	86	105	66	82
bei einem Haushalt mit sechs Familien- mitgliedern	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	71	83	87	59	74	80	86	79	79	45	84	85
		60	79	82	49	72	83	79	68	82	67	81	85
		64	77	77	47	75	78	—	54	81	—	172	77

¹⁾ Beispielhafte Erläuterung: Bei Ein-Personen-Haushalten mit Mietzuschuß in Wohnungen mit schlechter Ausstattung, die vor dem 31. Dezember 1965 bezugsfertig wurden, betrug 1978 das Verhältnis zwischen der Durchschnittsmiete und dem geltenden Höchstbetrag 88 %.

Anlage 9

**Wohnfläche der Mietzuschußempfänger mit Überschreitung der Höchstbeträge für Miete
(ohne Schwerbehindertenhaushalte)**

Haushaltsgröße (Personen)	Durchschnitt- liche Wohnfläche	Zahl der Überschreiter insgesamt	Davon mit Wohnflächen in % der durchschnittlichen Wohnflächen aller Mietzuschußempfänger ¹⁾			
			unter 75 %	75 bis 100 %	100 bis 125 %	über 125 %
	m ²	Anzahl	% von Spalte 2			
1	47	267 263	9,4	16,8	32,9	40,9
2	62	61 090	3,8	23,6	44,9	27,7
3	73	31 640	3,4	27,8	39,8	29,0
4	81	17 309	2,2	25,9	46,5	25,4
5	88	7 252	2,4	25,7	39,9	32,0
6	92	2 350	2,1	21,8	34,6	41,5
7 und mehr	99	1 258	2,9	13,8	83,3	—
insgesamt . . .		387 962	7,6	19,3	36,3	36,8

¹⁾ Ermittlung der Wohngeldempfänger erfolgte auf der Basis der Tabelle 2.8 der Wohngeldstatistik 1980 durch Interpolation.

Anlage 10

Mietzuschuß- und Lastenzuschußempfänger

Haushaltsgröße (Personen)	Mietzuschußempfänger			Lastenzuschußempfänger			Anteil an allen Empfängern von	
	1977	1978	1980	1977	1978	1980	Miet- zuschuß 1980	Lasten- zuschuß 1980
	1 000						%	
1	934,7	919,4	957,8	13,3	14,2	16,1	68,1	20,6
2	248,8	257,5	237,6	9,5	11,1	11,0	16,9	14,1
3	85,4	108,4	88,7	5,3	9,3	7,0	6,3	8,9
4	61,6	86,7	62,7	10,4	22,4	16,5	4,5	21,0
5	36,0	45,7	33,5	11,6	18,7	14,6	2,4	18,6
6	18,3	20,5	15,2	8,0	10,3	7,3	1,1	9,3
7 und mehr	15,4	15,4	11,8	8,8	9,3	6,0	0,8	7,6
insgesamt	1 400,2	1 453,6	1 407,2	66,9	95,3	78,5	100,0	100,0

Anlage 11

Personaleinsatz bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes 1977, 1980

Land	Antragannahmestellen				Bewilligungsstellen				Zahlstellen				Zahl der von einem Vollbeschäftigten durchschnittlich bearbeiteten Wohngeldbescheide	
	Zahl der Stellen		Zahl der Vollbeschäftigten		Zahl der Stellen		Zahl der Vollbeschäftigten		Zahl der Stellen		Zahl der Vollbeschäftigten			
	1977	1980	1977	1980	1977	1980	1977	1980	1977	1980	1977	1980	1977	1980
	Anzahl													
Baden-Württemberg .	.	.	.	.	116	111	301	313	1	1	2	1	946	940
Bayern	.	1 521	.	79	96	336	421	442	—	67	—	23	782	776
Berlin	.	—	.	—	.	12	213	200	.	—	.	—	880	939
Bremen	8	8	—	—	2	2	81	78	.	—	.	—	791	922
Hamburg	.	.	.	.	23	23	139	131	1	1	2	2	854	889
Hessen	.	—	.	—	64	68	226	258	1	1	6	6	821	673
Niedersachsen	47	22	9	5	172	185	448	454	22	—	46	—	774	748
Nordrhein-Westfalen . .	346	—	246	—	76	396	1 007	1 250	1	1	4	5	865	639
Rheinland-Pfalz	165	165	—	—	44	44	147	137	.	—	.	—	801	893
Saarland	.	—	.	—	50	54	52	49	.	—	.	—	763	777
Schleswig-Holstein . . .	.	—	.	—	.	218	169	184	.	—	.	—	920	901
Bundesgebiet insgesamt . .	.	.	.	.	.	.	3 204	3 496	.	.	.	.	843 ¹⁾	758 ¹⁾

¹⁾ Quotient aus der Gesamtzahl der Wohngeldbescheide und der Gesamtzahl der bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes Vollbeschäftigten.

Anlage 12

Zusammensetzung und Höhe des Verwaltungsaufwandes bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes 1977, 1978

Land	Verwaltungsaufwand insgesamt		Personalkosten		EDV-Kosten		Sachkosten ¹⁾	
	1977	1980	1977	1980	1977	1980	1977	1980
	1 000 DM		%					
Baden-Württemberg . . .	14 374,4	16 943,2	82,9	84,2	8,8	7,4		
Bayern	18 711,6	24 605,8	79,2	81,0	12,9	10,9		
Berlin	10 448,7	11 234,3	84,4	84,8	7,2	6,7		
Bremen	3 551,5	4 090,3	83,2	85,8	8,5	5,7		
Hamburg	5 958,7	6 526,7	87,3	88,3	3,9	2,8		
Hessen	9 811,6	11 548,2	85,0	86,3	6,5	5,1		
Niedersachsen	19 545,7	22 580,7	86,0	86,3	5,4	5,1		
Nordrhein-Westfalen . .	53 318,7	62 620,0	87,1	86,6	4,2	4,8		
Rheinland-Pfalz	6 214,0	6 988,6	86,9	87,8	4,4	3,4		
Saarland	1 939,8	2 215,6	83,8	82,6	7,8	9,1		
Schleswig-Holstein . . .	7 543,0	9 312,8	82,4	84,7	9,3	6,9		
Bundesgebiet insgesamt .	151 417,7	178 666,3	84,9	85,4	6,6	6,1		

¹⁾ Die Sachkosten sind mit 10 % der Personalkosten angesetzt.

Anlage 13

**Verhältnis des Verwaltungsaufwandes zur Zahl der Wohngeldbescheide
und zum ausgezahlten Wohngeld 1977, 1980**

Land	Verwaltungsaufwand insgesamt		Anzahl der Wohngeldbescheide ¹⁾		Verwaltungs- aufwand je Wohngeldbescheid		Verhältnis zum ausgezahlten Wohngeld	
	1977	1980	1977	1980	1977	1980	1977	1980
	1 000 DM		1 000		DM		%	
Baden-Württemberg . . .	14 374,4	16 943,2	284,7	294,2	50,50	57,58	10,9	10,7
Bayern	18 711,6	24 605,8	329,4	342,9	56,81	71,75	11,1	12,0
Berlin	10 448,7	11 234,3	187,5	187,8	55,72	59,82	11,0	10,2
Bremen	3 551,5	4 090,3	64,1	71,9	55,41	56,90	10,3	9,2
Hamburg	5 958,7	6 526,7	118,7	116,4	50,19	56,06	9,3	8,4
Hessen	9 811,6	11 548,2	185,6	173,7	52,86	66,47	8,5	8,4
Niedersachsen	19 545,7	22 580,7	346,6	339,8	56,39	66,45	10,5	9,7
Nordrhein-Westfalen . .	53 318,7	62 620,0	870,8	798,6	61,23	78,41	10,3	9,6
Rheinland-Pfalz	6 214,0	6 988,6	117,8	122,3	52,75	57,12	10,9	9,3
Saarland	1 939,8	2 215,6	39,7	38,1	48,90	58,19	10,0	8,9
Schleswig-Holstein . . .	7 543,0	9 312,8	155,5	165,7	48,51	56,19	9,3	8,5
Bundesrepublik insgesamt	151 417,7	178 666,3	2 700,4	2 651,6	56,07	67,38	10,3	9,8

¹⁾ Von den für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen obersten Landesbehörden mitgeteilt.

Entwicklung von Preisen, Mieten und Mietausgaben

Anlage 14

Jahr	Preisindex ¹⁾	Mietindex				Mietbelastungsquote ²⁾	
		insgesamt	Altbau- wohnungen ³⁾	Neubauwohnungen ⁴⁾		Typ 1 ⁵⁾	Typ 2 ⁶⁾
				sozialer Wohnungs- bau	frei- finanzierter Wohnungs- bau		
	1976 = 100					%	
1965	62,0	52,4	50,2	50,0	56,1	15,3	9,9
1969	68,4	68,9	68,0	66,9	71,0	19,2	13,8
1970	70,7	72,0	71,2	69,4	74,3	18,8	13,4
1971	74,0	76,3	76,1	73,0	78,7	18,6	12,8
1972	78,1	80,8	80,4	76,9	83,7	18,2	13,3
1973	83,8	85,5	84,7	82,2	88,4	18,5	12,9
1974	89,3	89,7	88,9	87,0	92,1	18,6	13,2
1975	95,2	95,3	94,8	94,6	96,3	19,7	12,7
1976	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	19,6	13,0
1977	103,5	103,4	104,2	103,1	102,9	18,8	13,2
1978	105,7	106,4	107,9	105,9	105,7	18,9	12,8
1979	109,3	109,8	111,6	109,4	108,8	19,4	12,8
1980	114,8	115,4	117,8	116,1	113,4	19,5	13,4

¹⁾ Preisindex für die Lebenshaltung eines Zwei-Personen-Haushalts von Renten- und Sozialhilfeempfängern mit geringem Einkommen.

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

³⁾ Wohnungen, die vor dem 20. Juni 1948 erbaut wurden.

⁴⁾ Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 erbaut wurden.

⁵⁾ Typ 1: Zwei-Personen-Haushalte von Renten- und Sozialhilfeempfängern mit geringem Einkommen.

⁶⁾ Typ 2: Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen.

Anlage 15

**Durchschnittliche Quadratmeter-Mieten von bewohnten Wohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung
nach Gemeindegrößenklassen**

Baualter	Öffentlich geförderte Wohnungen in Gemeinden mit ... bis unter ... Einwohnern				Freifinanzierte Wohnungen in Gemeinden mit ... bis unter ... Einwohnern			
	unter 100 000	100 000 bis 500 000	500 000 und mehr	insgesamt	unter 100 000	100 000 bis 500 000	500 000 und mehr	insgesamt
	DM							
1949 bis 1960	3,91	4,01	4,20	4,04	3,96	4,54	5,61	4,62
1961 bis 1963	4,16	4,57	4,77	4,50	4,25	4,95	6,19	4,79
1964 bis 1970	4,49	4,95	5,07	4,78	4,66	5,18	6,21	5,01
1971 bis 1973	4,95	5,50	5,82	5,28	5,04	5,91	7,51	5,58
1974 und später	4,81	5,19	5,21	4,98	5,19	5,50	7,40	5,54
insgesamt	4,45	4,66	4,83	4,62	4,62	5,03	6,21	5,03

Anlage 16

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

Bezugsfertigkeit	Öffentlich geförderte Wohnungen				Freifinanzierte Wohnungen			
	Zahl der Fälle		m ² -Miete		Zahl der Fälle		m ² -Miete	
	1978	1980	1978	1980	1978	1980	1978	1980
	1 000		DM		1 000		DM	
I. 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1965 ..	187,7	199,1	4,48	4,88	109,5	111,3	4,75	5,11
II. 1. Januar 1966 bis 31. Dezember 1971 ..	126,4	114,5	4,94	5,47	87,4	78,3	4,98	5,38
III. 1. Januar 1972 bis 31. Dezember 1978 ..	129,6	119,7	5,16	5,75	94,7	85,0	5,19	5,57
IV. nach dem 31. Dezember 1978 ..	—	12,7	—	5,48	—	11,5	—	5,91
Neubauwohnungen insgesamt	443,7	446,0	4,81	5,28	291,6	286,1	4,96	5,35

Anlage 17

**Durchschnittliche Quadratmeter-Mieten bei von Mietzuschußempfängern bewohnten Wohnungen
mit Bad, WC und Sammelheizung nach Gemeindegrößenklassen (1980)**

Bezugsfertigkeit	Freifinanzierte Wohnungen			Öffentlich geförderte Wohnungen		
	in Gemeinden mit ... bis unter ... Einwohnern			in Gemeinden mit ... bis unter ... Einwohnern		
	unter 100 000	100 000 bis 500 000	500 000 und mehr	unter 100 000	100 000 bis 500 000	500 000 und mehr
	DM					
I. 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1965 . . .	4,58	5,40	6,26	4,72	4,90	4,99
II. 1. Januar 1966 bis 31. Dezember 1971 . . .	4,93	6,15	7,31	5,20	5,59	5,76
III. 1. Januar 1972 bis 31. Dezember 1974 . . .	5,20	6,54	7,67	5,54	6,03	6,20
IV. nach dem 31. Dezember 1974 . . .	5,24	6,72	7,36	5,32	5,73	5,77

Anlage 18

Stand: September 1981

Einschränkung von Zinsvergünstigungen bei öffentlich geförderten Wohnungen

Maßnahmen der Länder zur höheren Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen nach § 18a Abs. 2
Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung des Wohnungsbauländeränderungsgesetzes 1980

Land Maßnahme	Baden-Württemberg	Hamburg	Hessen
Rechtsgrundlage	VO vom 16. Dezember 1980 (GBl. 1981 S. 2)	VO vom 14. Oktober 1980 (HGVBl. S. 287)	VO vom 22. Mai 1981 (GVBl. I S. 195)
Zinserhöhung nach § 18a Abs. 2 WoBindG	1963 bis 1967	1963 bis 30. Juni 1970	1963 bis 1972 mit Ausnahme der seit 1969 degressiv geförderten Wohnungen
Kappungsgrenze je m ² Wohnfläche im Monat	1,— DM	0,40 DM	0,50 DM
Mietobergrenzen in DM je m ² Wohnfläche im Monat, gestaffelt nach Ausstattungsmerkmalen	5,40/4,90 in Stuttgart, 5,10/4,60 in Gemeinden mit 100 000 E bis unter 500 000 E, 4,80/4,30 in Gemeinden unter 100 000 E	6,10/5,50 für Jahrgänge 1963 und 1964, 6,50 für Jahrgänge 1965 bis 30. Juni 1970	5,—/4,50 in Frankfurt, 4,75/4,25 in Gemeinden mit 100 000 E bis 500 000 E, 4,50/4,— in Gemeinden unter 100 000 E
Land Maßnahme	Niedersachsen	Rheinland-Pfalz	Schleswig-Holstein
Rechtsgrundlage	VO vom 29. Juni 1981 (GVBl. S. 146)	VO vom 6. April 1981 (GVBl. S. 84)	VO vom 3. März 1981 (GVBl. S. 56)
Zinserhöhung nach § 18a Abs. 2 WoBindG	1963 bis 1965	1963 bis 1966	1963 bis 31. Juli 1968
Kappungsgrenze je m ² Wohnfläche im Monat	0,50 DM	0,60 DM	0,50 DM
Mietobergrenzen in DM je m ² Wohnfläche im Monat, gestaffelt nach Ausstattungsmerkmalen	6,60/6,30 in Gemeinden mit 500 000 E und mehr, 6,40/6,10 in Gemeinden mit 100 000 E bis unter 500 000 E, 6,20/5,90 in Gemeinden unter 100 000 E	4,70/4,40 in Gemeinden über 30 000 E, 4,40/4,10 in Gemeinden bis 30 000 E	Für Jahrgänge 1963 bis 1965: 6,—/5,60/5,20 in Gemeinden über 100 000 E und 5,80/5,40/5,— in Gemeinden unter 100 000 E Für Jahrgänge 1966 bis 31. Juli 1968: 6,10/5,70/5,30 in Gemeinden über 100 000 E und 5,90/5,50/5,10 in Gemeinden unter 100 000 E

E = Einwohner

Anlage 19

Nachsubventionierungsmaßnahmen der Länder

Land	Nachsubventionierte Wohnungen 1979 und 1980	Förderungsaufwand	
		insgesamt	pro Wohnung
	Anzahl	Mio. DM	DM
Baden-Württemberg	15 495	54,7	3 530
Bayern	40 571	56,3	1 388
Berlin	80 076	120,4	1 504
Bremen	ca. 9 350	ca. 3,9	417
Hamburg	33 456	51,2	1 530
Niedersachsen	6 201	3,7	596
Nordrhein-Westfalen	12 590	15,6 ¹⁾	1 239

¹⁾ 1978: 0,7 Mio. DM

Anlage 20

Mietobergrenzen und subventionstechnisch bedingter Mietanstieg

Land	Mietobergrenzen		in Spalte 2 enthaltene Betriebs- kosten- pauschale	korrigierte Mietober- grenze	durch die Förderungsmethode bedingter Mietanstieg
	1980	1981			
	DM je m ² /monatlich				
	1	2	3	4	5
Baden-Württemberg Gemeinden unter 100 000 Einwohnern . 100 000 bis unter 500 000 . . Stuttgart	5,00 5,25 5,50	5,50 5,75 6,00	0,50 0,50 0,50	5,00 5,25 5,50	ab 3. Jahr 2jährig = 0,28 DM insgesamt 7 × 0,28 DM = 1,96 DM. Nach Ablauf von 16 Jahren Mietanstieg je nach Kapitalmarktzins (Wegfall der Zinssubventionierung beim nichtöffentlichen Darlehen). Im 6. und 12. Jahr des Zinsverbilli- gungszeitraums werden die Ein- kommen der Mieter überprüft (Fehlbelegungsregelung). Als Fehlbeleger gelten Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG um mehr als 25 % übersteigen. Für sie entfällt die weitere Zins- subvention.
Bayern München Ortsklasse S Ortsklasse A Für Großwohnungen (ab 90 m ²) München Ortsklasse S Ortsklasse A	5,10 4,80 4,50 4,80 4,50 4,20	6,40 5,80 5,20 6,10 5,50 4,90	0,70 0,65 0,65 0,70 0,65 0,65	5,70 5,15 4,55 5,40 4,85 4,25	ab 4. Jahr = 0,50 DM ab 6. Jahr = 0,50 DM ab 9. Jahr = 0,50 DM ab 13. Jahr = 0,50 DM insgesamt = 2,00 DM
Berlin Für Großwohnungen (über 90 m ²)	5,24 4,24	5,50 4,50	1,25 1,25	4,25 3,25	ab 2. Jahr jährlich = 0,17 DM 14 × 0,17 = 2,38 DM
Bremen a) für den Personenkreis, welcher mit seinem Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG um mindestens 5 % unter- schreitet b) für den Personenkreis, welcher mit seinem Ge- samteinkommen die Ein- kommensgrenze bis zu 5 % überschreitet bzw. welcher im Besitz einer Bescheinigung gem. § 5 Abs. 2 Satz 2 Buchst. b) oder c) des WoBindG ist	4,75 <				

noch Anlage 20

Land	Mietobergrenzen		in Spalte 2 enthaltene Betriebs- kosten- pauschale	korrigierte Mietober- grenze	durch die Förderungsmethode bedingter Mietanstieg			
	1980	1981						
	DM je m ² /monatlich							
	1	2				3	4	5
Hamburg	6,00	6,30	1,03 ¹⁾ 1,28 ²⁾	5,27 5,02	ab 5. Jahr = 0,60 DM ab 7. Jahr = 0,40 DM ab 9. Jahr = 0,40 DM ab 11. Jahr = 0,40 DM ab 13. Jahr = 0,40 DM ab 15. Jahr = 0,40 DM ab 17. Jahr = 0,40 DM insgesamt = 3,00 DM			
Für Großwohnungen (mindestens 85 m ²) kinderreicher Familien (mindestens 3 Kinder)	5,25	5,55	1,03 ¹⁾ 1,28 ²⁾	4,52 4,27				
Hessen					ab 3. Jahr = 0,40 DM ab 6. Jahr = 0,40 DM ab 9. Jahr = 0,40 DM ab 12. Jahr = 0,40 DM ab 15. Jahr = 0,40 DM ab 18. Jahr = 0,40 DM ab 21. Jahr = 0,40 DM insgesamt = 2,80 DM			
Darmstadt, Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden . . .	4,75	5,25	0,00	5,25				
Gemeinden, die als Verdich- tungsgebiete in der Anlage zu dem Beschluß der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 21. November 1968 (GemBl. 1968 Nr. 31, S. 430) aufgeführt sind	—	5,00	—	5,00				
im übrigen	4,00	4,50	0,00	4,50				
für Großfamilien ab fünf Kinder	3,50	4,00	0,00	4,00				
Niedersachsen	5,10	6,00	—	6,00	—			
Nordrhein-Westfalen					nach 2. Jahr = 0,30 DM nach 4. Jahr = 0,30 DM nach 6. Jahr = 0,30 DM nach 8. Jahr = 0,30 DM nach 10. Jahr = 0,30 DM nach 12. Jahr = 0,30 DM insgesamt = 1,80 DM			
Gemeinden unter 100 000 Einwohnern .	5,05	5,70	0,42	5,28				
von 100 000 bis unter 500 000 Einw. . . .	5,25	5,90	0,42	5,48				
von 500 000 u. m. Einw. . . .	5,45	6,10	0,42	5,68				
Rheinland-Pfalz					ab 4. Jahr = 0,45 DM ab 7. Jahr = 0,45 DM ab 10. Jahr = 0,45 DM ab 13. Jahr = 0,45 DM ab 16. Jahr = 0,45 DM insgesamt = 2,25 DM			
Gemeinden bis 30 000 Einwohner . .	5,20	5,70	0,50	5,20				
30 000 Einwohner ³⁾ .	4,90	5,40	0,50	4,90				
über 30 000 Einwohner . .	5,50	6,00	0,50	5,50				
30 000 Einwohner ³⁾ .	5,20	5,70	0,50	5,20				
Saarland								
Gemeinden unter 100 000 Einwohnern .	4,20	4,20	—	—	—			
über 100 000 Einwohner . .	4,60	4,60	—	—				
(Saarbrücken)								
Schleswig-Holstein					ab 2. Jahr jährlich = 0,25 DM ab 6. Jahr jährlich = 0,30 DM 4 × 0,25 DM = 1,00 DM 7 × 0,30 DM = 2,10 DM insgesamt = 3,10 DM			
in Wohnungen a) mit Sammelheizung . . .	5,20	6,20	0,70	5,50				
b) mit Sammelheizung und Fahrstuhl	5,50	6,50	0,70	5,80				

¹⁾ für Wohnungen in Bauvorhaben ohne Fahrstuhl. ²⁾ für Wohnungen in Bauvorhaben mit Fahrstuhl. ³⁾ ohne Sammelheizung

Anlage 21

Absehbare Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand bis 1984

	Land	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
1981	Baden-														
	Württemberg . . .	5,55	6,35	5,95	6,82	6,77	7,28	6,85	6,82	6,37	6,07	6,16	5,83	5,85	5,68
	Bayern	6,45	6,15	6,47	6,00	6,90	6,85	6,20	6,10	6,10	5,50	5,20	5,00	4,70	5,10
	Berlin	6,16	6,30	5,68	5,65	6,72	6,81	6,94	6,47	6,10	6,10	5,80	6,11	5,64	5,51
	Bremen	5,20 ¹⁾	5,20 ¹⁾	5,20 ¹⁾	5,20 ¹⁾	5,02	5,08	5,20 ¹⁾	5,20 ¹⁾	5,20 ¹⁾	5,20 ¹⁾	4,98	5,11	4,99	5,12 ³⁾
	Hamburg	6,48	6,38	6,50	6,63	6,90	6,90	6,68	6,60	6,50	5,90	5,80	5,70	5,50	6,00
	Hessen	5,88	6,76	6,84	6,24	5,47	6,17	5,86	6,92	6,21	5,64	6,51	7,17	5,82	5,86
	Niedersachsen . .	6,17	5,96	6,54	6,80	7,04	7,41	6,69	6,57	6,51	5,50	5,28	4,90	5,19	5,10
	Nordrhein-														
	Westfalen	5,65	5,75	5,35	5,70	5,85	5,95	6,15	6,25	6,10	5,70	5,70	5,35	5,25	5,25
1982	Rheinland-Pfalz .	—	—	—	5,50	5,80	6,30	6,75	6,45	5,40	5,30	5,00	5,20	4,90	5,50
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	5,89	5,96	6,09	6,45	6,91	6,93	6,93	6,14	6,77	6,39	5,84	5,35	5,38	5,90
	Baden-														
	Württemberg . . .	5,85	6,45	6,33	6,92	7,15	7,38	7,25	6,92	7,12	6,17	6,26	6,41	6,23	5,78
	Bayern	6,55	6,45	6,77	6,36	7,65	6,95	6,85	6,20	6,40	6,10	5,50	5,50	5,00	5,20
	Berlin	6,26	6,40	5,78	6,00	6,99	7,08	7,21	6,74	6,37	6,20	5,90	6,38	5,91	5,98
	Bremen	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,79	5,69	5,59	5,65	5,66	5,78	5,48	5,67	5,55	5,23	5,11	5,24 ³⁾
	Hamburg	6,50	6,50	6,50	6,90	6,90	6,90	6,90	6,80	6,70	6,70	6,00	5,90	5,70	6,00
	Hessen	5,94	6,83	6,93	6,30	5,53	6,22	5,91	6,99	6,27	5,69	6,57	7,66	5,88	5,91
1983	Niedersachsen . .	6,27	6,26	6,64	7,34	7,14	7,90	6,79	7,11	6,75	6,81	5,38	5,20	5,29	5,10
	Nordrhein-														
	Westfalen	5,70	5,80	5,90	5,75	5,90	6,80	6,20	6,30	6,15	5,75	5,75	5,40	5,30	5,25
	Rheinland-Pfalz .	—	—	—	5,83	6,10	6,40	6,85	6,75	6,45	5,40	5,30	5,30	5,20	5,60
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	6,19	6,26	6,39	6,75	7,51	7,53	7,53	6,64	7,37	6,99	6,39	5,90	5,93	6,45
	Baden-														
	Württemberg . . .	6,15	6,70	6,43	7,20	7,52	8,05	7,35	7,74	7,22	6,90	6,36	6,49	6,33	6,16
	Bayern	6,85	6,55	6,87	6,66	8,05	7,60	6,95	6,85	6,50	6,40	6,10	5,80	5,50	5,50
	Berlin	6,56	6,70	6,08	6,30	7,77	7,55	7,68	7,21	6,84	6,67	6,20	6,85	6,38	6,25
1984	Bremen	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,71	5,77	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,60	5,79	5,67	5,80 ²⁾	5,23	5,36 ³⁾
	Hamburg	6,50	6,50	6,50	6,90	6,90	6,90	6,90	6,90	6,90	6,90	6,80	6,10	5,90	6,20
	Hessen	6,00	6,90	7,03	6,37	6,29	6,27	5,96	7,77	6,33	5,74	6,63	7,75	6,34	5,96
	Niedersachsen . .	6,57	6,36	6,94	7,44	7,87	8,00	7,40	7,81	7,21	6,99	6,48	5,30	5,59	5,20
	Nordrhein-														
	Westfalen	5,75	5,85	5,95	6,30	5,95	6,85	7,25	6,35	6,20	6,25	6,20	5,85	5,65	5,30
	Rheinland-Pfalz .	—	—	—	6,13	6,43	7,30	7,15	6,85	6,55	6,45	5,40	6,05	5,30	5,90
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	6,29	6,36	6,49	6,85	8,25	7,93	7,93	7,04	7,77	7,39	6,79	6,25	6,28	6,80
	Baden-														
	Württemberg . . .	6,30	6,80	6,81	7,30	7,90	8,15	7,93	7,84	8,04	7,00	7,19	6,59	6,71	6,26
	Bayern	6,95	6,85	7,17	6,76	8,35	8,05	7,60	6,95	7,30	6,50	6,40	6,40	5,80	6,10
	Berlin	6,66	6,80	6,18	6,40	7,87	8,14	7,95	7,48	7,11	6,94	6,47	7,12	6,65	6,72
	Bremen	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,72	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,80 ²⁾	5,48 ³⁾
	Hamburg	6,50	6,50	6,50	6,90	6,90	6,90	6,90	6,90	6,90	6,90	6,90	6,90	6,10	6,40
	Hessen	6,07	6,97	7,14	6,44	6,36	7,02	6,01	7,85	7,09	5,80	7,09	7,85	6,40	6,41
	Niedersachsen . .	7,23	6,66	7,14	7,74	7,97	9,00	7,50	8,40	7,31	7,41	7,12	6,09	5,69	5,50
	Nordrhein-														
	Westfalen	5,80	5,90	6,00	6,35	6,50	6,90	7,30	7,40	6,25	6,30	6,70	5,90	5,70	5,65
	Rheinland-Pfalz .	—	—	—	6,23	6,73	7,63	8,00	7,15	6,85	6,55	6,45	6,15	6,05	6,00
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	6,59	6,66	6,79	7,15	8,55	8,90	8,53	7,67	8,37	7,99	7,39	6,85	6,83	7,35

¹⁾ Für Mieter, die die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG um mehr als 5 % unterschreiten. Für Mieter, die die Einkommensgrenze bis zu 5 % unterschreiten bzw. bis zu 10 % überschreiten liegt die Obergrenze um jeweils 0,40 DM höher.

²⁾ Für Mieter, die die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG um mehr als 5 % unterschreiten. Für Mieter, die die Einkommensgrenze bis zu 5 % unterschreiten bzw. bis zu 10 % überschreiten liegt die Obergrenze um jeweils 0,80 DM höher.

³⁾ Für Mieter, die die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG um mehr als 5 % unterschreiten. Für Mieter, die die Einkommensgrenze bis zu 5 % überschreiten bzw. im Besitz einer Bescheinigung gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 b) oder c) WoBindG sind, liegt die Bewilligungsmiete für 1980 um 0,60 DM und für 1981 um 0,80 DM höher.

