

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Schmitt (Wiesbaden), Waltemathe, Müntefering, Conradi, Frau Dr. Czempiel, Lohmann (Witten), Meininghaus, Menzel, Polkehn, Reschke, Dr. Sperling und der Fraktion der SPD
— Drucksache 10/1026 —

Erfahrungen und Bewertungen des Gesetzes zum Abbau der Fehlsubventionierung und der Mietverzerrung im Wohnungswesen (Artikel 27 des 2. Haushaltsstrukturgesetzes vom 22. Dezember 1981)

*Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
— L 1 — 01 01 13 — 3 — hat mit Schreiben vom 30. März 1984 die
Kleine Anfrage namens der Bundesregierung wie folgt beantwortet:*

Vorbemerkung

Das Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung und der Mietverzerrung im Wohnungswesen (Artikel 27 des 2. Haushaltsstrukturgesetzes) ist in seinen wesentlichen Teilen erst am 1. Januar 1982 in Kraft getreten. Die bei Bund und Ländern vorhandenen Daten erlauben noch keine abschließende Aussage darüber, wie sich der seinerzeitige „Fehlbelegungskompromiß“ ausgewirkt oder bewährt hat. Die Bundesregierung ist bei der Beantwortung der Kleinen Anfrage ebenso wie die Länder, die hierzu um Informationen gebeten worden sind, vielfach auf Schätzungen angewiesen.

Dies gilt namentlich für die Fragen zur Fehlbelegungsabgabe (Teil 1 der Kleinen Anfrage), weil Ausgleichszahlungen nach dem Gesetz – im Gegensatz zu den Regelungen über die Einschränkung der Ablösungsmöglichkeit und der Zinserhöhung – erst seit dem 1. Januar 1983 erhoben werden können. Seit 1983 sind außerdem nur Inhaber der bis 1954 geförderten Wohnungen abgabepflichtig; für die 1955 bis 1962 geförderten Wohnungen wird die Abgabe erst seit Anfang dieses Jahres gezahlt und für später geförderte Wohnungen kann sie erst ab 1985 erhoben

werden. Erst von 1985 an wird daher dort, wo die Länder von der Möglichkeit der Abgabenerhebung Gebrauch machen, ein in etwa konstantes Abgabeaufkommen erzielt werden.

A. Zur Fehlbelegungsabgabe

1. Welche Bundesländer haben in welchen Städten die Fehlbelegungsabgabe eingeführt?

Vier Bundesländer haben die Fehlbelegungsabgabe eingeführt:

Nordrhein-Westfalen (ab 1. Januar 1983, Verordnung vom 22. September 1982, GV NW S. 612) in folgenden Städten mit mehr als 300 000 Einwohnern – Bielefeld, Bochum, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Köln, Wuppertal – und als damit zusammenhängendem Wirtschaftsraum in weiteren zwölf kreisfreien Städten und 72 kreisangehörigen Gemeinden.

Bayern (ab 1. Januar 1983, Verordnungen vom 27. Juli 1982, GVBl. S. 535 und vom 21. Dezember 1982, GVBl. S. 1111) in München und Nürnberg.

Berlin (ab 1. Juli 1983, Verordnung vom 21. Dezember 1982, GVBl. 1983 S. 3).

Bremen (ab 1. Januar 1983, Verordnung vom 17. Mai 1982, Brem. GBl. S. 147) in Bremen und Bremerhaven.

2. Wie hoch ist – auf Länder und Stadtstaaten aufgeschlüsselt – der prozentuale Anteil der unter die Fehlbelegungsabgabe fallenden Haushalte aus der Gesamtzahl der Sozialmieter, und wie verteilen sich die Abgabepflichtigen auf die Gruppen 0,50 / 1,25 / 2 DM pro qm?

Bei der ersten Jahrgangsgruppe (Mietsozialwohnungen, für die öffentliche Mittel zwischen 1948 und 1954 bewilligt worden sind) beträgt die Fehlbelegerquote (Abgabepflichtige) durchschnittlich in

Nordrhein-Westfalen	17 v. H.,
Bayern	30,7 v. H.,
Berlin	25,7 v. H.,
Bremen	18 v. H.

Die Abgabepflichtigen verteilen sich auf die Gruppen:

	0,50 DM/m ²	1,25 DM/m ²	2 DM/m ²
Nordrhein-Westfalen mit	18 v. H.	12 v. H.	70 v. H.
Bayern (München) mit	20 v. H.	14 v. H.	66 v. H.
Berlin mit	23 v. H.	14 v. H.	63 v. H.

Entsprechende Daten liegen für Bremen nicht vor.

Nach vorläufigen Ergebnissen der Länder Bayern und Berlin ist bei der 2. Jahrgangsgruppe (von 1955 bis 1962 geförderte Wohnungen), für die die Leistungspflicht am 1. Januar 1984 begonnen hat, mit einem Anstieg der Fehlbelegerquote zu rechnen.

3. Wie hoch sind die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe 1983 bezogen auf die Länder und Stadtstaaten?

Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe betrugen 1983 in

Nordrhein-Westfalen	rd. 14,3 Mio. DM
Bayern (München)	rd. 3,3 Mio. DM
Berlin	rd. 6,1 Mio. DM
Bremen	rd. 2 Mio. DM.

Diese Zahlen sind für die Folgejahre, in denen noch das Aufkommen aus der 2. und 3. Jahrgangsstufe hinzukommt, nicht repräsentativ.

Mit einem allgemeinen Anstieg der Fehlbelegerquote ist zu rechnen; außerdem wird das Aufkommen auch deswegen erheblich höher sein, weil sich gezeigt hat, daß die 1. Jahrgangsstufe viel weniger Wohnungen umfaßt als die 2. und 3. Stufe. Dies liegt zum Teil daran, daß ein hoher Anteil älterer Sozialwohnungen durch das Auslaufen der Preisbindung nicht mehr von der Abgabenregelung erfaßt wird. Außerdem verfügen die später geförderten Wohnungen durchschnittlich über wesentlich größere Wohnflächen.

4. In welchem Verhältnis stehen die Einnahmen aus der Abgabe zum Verwaltungsaufwand bezogen auf die Länder und Stadtstaaten?

Das Verhältnis der Einnahmen aus der Abgabe zum Verwaltungsaufwand läßt sich nicht exakt beziffern. Dies gilt insbesondere deshalb, weil eine neue Gesetzesmaterie in der Anlaufphase erhöhte Einarbeitungszeiten erfordert. Außerdem ist ein Teil der Arbeiten für den gesamten dreijährigen Erhebungszeitraum bereits bei Veranlagung der ersten Jahrgangsgruppe zu leisten, und zwar

- Erfassung der Sozialwohnungen und deren Inhaber und Zuordnung zu den einzelnen Jahrgangsgruppen,
- Analyse und Entwicklung von Verfahrensabläufen,
- Einsatz der elektronischen Datenverarbeitung.

Der Verwaltungsaufwand wird danach auf 10 bis 15 v.H. der Einnahmen geschätzt.

5. Haben sich erhebliche rechtliche und verwaltungstechnische Probleme bei der Durchführung in den Ländern und Gemeinden ergeben, und wie hoch ist der Anteil von Widersprüchen bzw. Klagen gegen Abgabebescheide?

Abgesehen von Anlaufschwierigkeiten, wie sie beim erstmaligen Massenvollzug neuer gesetzlicher Regelungen immer entstehen, haben sich erhebliche rechtliche und verwaltungstechnische Probleme zwar nicht ergeben, gleichwohl ist zusätzlicher Verwaltungsaufwand entstanden.

Unterschiedliche Auffassungen bestehen in der Rechtsprechung zur abgabenrechtlichen Konstruktion der Ausgleichszahlung und damit zu der Frage, ob Widersprüche gegen den Leistungsbescheid aufschiebende Wirkung haben.

Widersprüche, die gegen Leistungsbescheide erhoben wurden, sind zum Teil auf die verfassungsrechtliche Diskussion des Gesetzgebungsverfahrens im Zusammenhang mit dem Kompromißvorschlag des Vermittlungsausschusses zurückzuführen. Hierzu hat inzwischen der Vorprüfungsausschuß des 1. Senats des Bundesverfassungsgerichts durch Beschluß vom 17. Januar 1984 – 1 BvR 1585/82 – festgestellt, daß gegen den Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Wo hohe Subventionsvorteile bzw. Mietdifferenzen zum freien Wohnungsmarkt bestehen, gibt es kaum Widersprüche. Dagegen sind die Widersprüche im Bereich der mit staatlichen Mitteln geförderten Wohnungsfürsorge höher, weil es hier bei der Förderung grundsätzlich keine Einkommensgrenzen gegeben hat. Die Anzahl der Widerspruchsfälle läßt sich einheitlich nicht beziffern. Im sozialen Wohnungsbau dürften kaum mehr als 6 v. H. der Abgabepflichtigen Widersprüche, denen nicht von vornherein abgeholfen werden konnte, eingelegt haben – so die Berliner Zahlen.

Die Zahl der bei den Verwaltungsgerichten erhobenen Klagen ist nicht bekannt. In Bayern und Bremen sind bisher – soweit ersichtlich – keine Verfahren anhängig. Urteile sind noch nicht ergangen.

6. Wieviel Mieter haben nach Heranziehung zur Fehlbelegungsabgabe ihre Sozialwohnung aufgegeben?

Es ist nicht bekannt, ob Mieter aufgrund der Festsetzung von Ausgleichszahlungen ihre Sozialwohnung aufgegeben haben.

7. Zur Verwendung der Einnahmen:

- Sind die Mittel zusätzlich für den Neubau von Mietwohnungen bereitgestellt worden oder dienten sie lediglich zur Umfinanzierung ohnehin vorgesehener Wohnungsbaumaßnahmen?
- Wieviel zusätzliche Wohnungen konnten aus den Einnahmen finanziert werden?
- Wie haben sich die Haushaltsansätze für den Wohnungsbau in den Ländern mit und ohne Fehlbelegungsabgabe entwickelt?

Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe wird in den betroffenen Ländern gemäß der Zweckbestimmung nach § 10 AFWoG zum Bau neuer Sozialwohnungen verwendet. In Nordrhein-Westfalen geschieht dies in der Weise, daß die Einnahmen nur in den Städten eingesetzt werden, in denen sie erzielt worden

sind. Wegen der erst im Laufe des Jahres 1983 begonnenen Abgabenerhebung kann über bereits finanzierte Einzelmaßnahmen noch nicht umfassend berichtet werden.

Insgesamt ist festzustellen, daß seit 1981 bundesweit das Förderergebnis im sozialen Wohnungsbau gesteigert werden konnte: 1981 wurden 92 902 Wohnungen, 1982 99 613 Wohnungen gefördert.

Nach den bisher vorliegenden Meldungen der Länder ist für 1983 mit einem Förderergebnis in der Größenordnung von etwa 110 000 Wohnungen zu rechnen. Damit konnte nicht nur ein weiterer Einbruch, wie er 1981 zu verzeichnen war, aufgehalten, sondern eine deutliche Steigerung erreicht werden.

Die gegenüber 1981 verstärkte Förderung des sozialen Wohnungsbaues findet sich auch in den Haushaltsansätzen der Länder wieder. Die entsprechenden Zahlen (Sollansätze ohne Finanzhilfen des Bundes) betragen:

1981 = 6 001,4 Mio. DM
 1982 = 6 630,0 Mio. DM
 1983 = 6 557,0 Mio. DM

Die Haushaltsansätze in den einzelnen Bundesländern ergeben sich aus den nachstehenden Übersichten (in Mio. DM):

a) Länder mit Fehlbelegungsabgabe

Land	1981	1982	1983
Nordrhein-Westfalen	1 948,7	2 432,7	1 708,6
Bayern	810,9	818,5	931,6
Berlin	1 132,9	1 188,2	1 321,1
Bremen	143,6	143,0	125,5

b) Länder ohne Fehlbelegungsabgabe

Land	1981	1982	1983
Schleswig-Holstein	193,8	151,5	187,6
Niedersachsen	306,2	411,8	418,0
Hessen	525,0	524,8	741,8
Rheinland-Pfalz	261,0	254,5	260,0
Baden-Württemberg	411,3	457,3	519,3
Saarland	45,5	43,7	53,9
Hamburg	222,5	213,0	289,6

a) + b) Summe 6 001,4 6 630,0 6 557,0

Eine unterschiedliche Entwicklung zwischen Ländern mit und ohne Fehlbelegungsabgabe ist dabei nicht zu erkennen. Zu berücksichtigen ist allerdings, daß die Haushaltsansätze Veränderungen bei den Mittelbereitstellungen erst mit einer zeitlichen Phasenverschiebung widerspiegeln.

8. Gibt es für die Bundesregierung Gründe, die Abgabe auch in Städten mit 100 000 bzw. 200 000 Einwohnern einzuführen?

Der Regelung, wonach die Abgabe nur in Städten einer Größenordnung von mehr als 300 000 Einwohnern und dem damit zusammenhängenden Wirtschaftsraum erhoben werden kann, lag entsprechend den Ergebnissen eines vom Bundestagsausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durchgeführten Planspiels die Erkenntnis zugrunde, daß außerhalb solcher Ballungsgebiete die dort festgestellten geringeren Mietdifferenzen zwischen preisgebundenem und freifinanziertem Wohnraum den mit der Abgabenerhebung verbundenen Verwaltungsaufwand nicht rechtfertigen würden. Daran hat sich nichts geändert.

B. Zur Zinsanhebung

1. Welche Bundesländer haben die im Haushaltsstrukturgesetz vorgesehene Zinsanhebung durchgeführt?

Wie hoch sind die Einnahmen bezogen auf Bund/Länder und Stadtstaaten in den Rechnungsjahren 1982 und 1983?

Nachdem auch das Land Hessen durch Verordnung vom 19. Dezember 1983 (GVBl. I S. 154) eine Zinsanhebung der öffentlichen Mittel vom 1. April 1984 an beschlossen hat, werden nunmehr in allen Bundesländern höhere Zinsen erhoben.

Die Höhe der bei den Ländern aus öffentlichen Baudarlehen eingehenden Zins- und Tilgungseinnahmen hängt von einer Reihe von Faktoren ab, insbesondere von

- der Zahl, Höhe und Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen zu Anfang des Jahres, den Veränderungen im Bestand der öffentlichen Baudarlehen (durch vorzeitige Rückzahlungen und planmäßigen Auslauf),
- den Veränderungen bei den Annuitäten aufgrund von Zinsanhebungen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, daß die gegen Jahresende eingehenden Zins- und Tilgungseinnahmen häufig erst im darauffolgenden Jahr verbucht werden.

Eindeutige Zurechnungen der Mehreinnahmen zu den Zinsanhebungen aufgrund des 2. Haushaltsstrukturgesetzes wären daher nur aufgrund aufwendiger Ermittlungen möglich. Deshalb wird nachstehend der Gesamtbetrag aller bei den Ländern verbuchten Zins- und Tilgungseinnahmen (ohne Ablösungen und vorzeitige Rückzahlungen) mitgeteilt, ohne gesondert aufzuschlüsseln, wie hoch der Anteil erhöhter Rückflüsse aufgrund des 2. Haushaltsstrukturgesetzes ist.

Land	1981	1982	1983
	– in Mio. DM –		
Baden-Württemberg	113,5	142,2	186,3
Bayern	131,0	157,3	271,8
Berlin	149,9	197,0	234,5
Bremen	18,3	20,9	31,4
Hamburg	120,6	127,9	188,4
Hessen	122,1	156,1	168,7
Niedersachsen	104,3	100,6	193,5
Nordrhein-Westfalen	523,5	504,7	686,0
Rheinland-Pfalz	57,1	68,4	92,8
Saarland	19,8	29,4	29,6
Schleswig-Holstein	75,8	114,3	143,6
insgesamt	1 435,9	1 618,8	2 226,6

Von diesen Einnahmen erhält der Bund durchschnittlich rd. 25 v. H.

Aus der Übersicht ergibt sich, daß die verbuchten Zins- und Tilgungseinnahmen insgesamt 1983 um rd. 800 Mio. DM höher waren als im Jahre 1981; ohne die Zinsanhebung wären sie dagegen 1983 erheblich niedriger gewesen als 1981. Geht man davon aus, daß der rückflußmindernde Einfluß der vorzeitigen Darlehensrückzahlungen größer ist als der Einfluß anderer, rückflußerhöhender Faktoren (Zuwachs neuer Darlehen, Mehreinnahmen aufgrund des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 und regelmäßige Zinsanhebungen als Bestandteil des Förderungssystems einzelner Länder), so dürfte der Gesamtbetrag der Mehreinnahmen aus der Zinsanhebung aufgrund des 2. Haushaltsstrukturgesetzes bei knapp 1 Mrd. DM liegen.

2. Wie hoch sind die Einnahmen

- aus der vorzeitigen Ablösung von Darlehen aus der Zeit zwischen Beschlußfassung und Inkrafttreten des Gesetzes (22. Dezember 1981 bis 31. Dezember 1981),
- vom 1. Januar 1982 bis 30. Juni 1982,
- vom 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1983.

Unmittelbar nach Bekanntwerden des Ergebnisses des Vermittlungsausschusses Anfang Dezember 1981 hat sich die Zahl der Ablösungsanträge erheblich gesteigert. Nach den Abrechnungsnachweisen der Länder sind aus der Ablösung von Baudarlehen bei den Ländern in der Zeit vom 8. Dezember bis 31. Dezember 1981 rd. 180 Mio. DM und in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 1982 rd. 2 220 Mio. DM als Mehreinnahmen verbucht worden.

Ein Aufschlüsseln für die Zeiträume vom 1. Januar bis 30. Juni 1982 und 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1983 ist nicht möglich, da

die Abrechnungsnachweise der Länder immer für ein Kalenderjahr erstellt werden. Es ist aber davon auszugehen, daß die Ablösungen ganz überwiegend im ersten Halbjahr 1982 und somit unter Inanspruchnahme eines Schuldnachlasses von 15 v.H. erfolgt sind.

Für die Zeit vom 1. Januar 1983 bis 31. Dezember 1983 sind insgesamt nur noch rd. 42 Mio. DM aus Ablösungen von Baudarlehen eingegangen.

In den genannten Beträgen sind Einnahmen aus der Ablösung von Wohnungsfürsorgedarlehen der Länder nicht enthalten. Hierüber liegen keine Daten vor.

Die Einnahmen aus der Ablösung von Familienheimdarlehen im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes (einschließlich Sondervermögen Post und Bahn) haben

176,3 Mio. DM für die Zeit vom 8. Dezember bis 31. Dezember 1981,

72,2 Mio. DM für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 1982 und 108,5 Mio. DM für die Zeit vom 1. Juli 1982 bis 31. Dezember 1983 betragen.

3. Wie hoch sind die Einnahmen aus den Zinsanhebungen im Rahmen der öffentlichen Wohnungsfürsorge bei Bund und Ländern jeweils in den Jahren 1982 und 1983?

Mehreinnahmen aus der Zinsanhebung sind beim Bund (einschl. Sondervermögen Post und Bahn) erst 1983 entstanden und mit 65,4 Mio. DM ermittelt worden. 1984, wenn die Zinserhöhung kassenmäßig erstmalig voll wirksam wird, und in den Folgejahren werden die Mehreinnahmen voraussichtlich 120 Mio. DM betragen.

Die Mehreinnahmen aus der Zinsanhebung betrugen im Wohnungsfürsorgebereich der Länder

1982	rd. 2,2 Mio. DM und
1983	rd. 21,7 Mio. DM.

4. In welchen Bundesländern konnten die Zinsanhebungen nicht voll realisiert werden, weil die Höchstgrenzen für Sozialmieten überschritten worden wären?

Nach dem Gesetz sind Bund (im Rahmen der Wohnungsfürsorge) und Länder verpflichtet, die aus der höheren Verzinsung folgende Mehrbelastung angemessen zu begrenzen. In den entsprechenden Verordnungen sind daher Kappungsbeträge sowie gestaffelte Mietkappungsgrenzen festgesetzt worden. Diese Begrenzungen haben dazu geführt, daß in allen Bundesländern die gesetzlich zulässigen Zinsobergrenzen von 8 v.H. (für die Förderjahrgänge bis 1959) bzw. 6 v.H. (für die 60er Jahre) teilweise nicht ausge-

schöpft worden sind. Dies gilt nicht für das Saarland, weil hier die Zinserhöhung generell auf 5 v. H. begrenzt worden ist.

5. In welchem Umfang haben Zinsanhebungen zu Mehrausgaben bei Wohngeld geführt?
- In wieviel Fällen gab es zusätzlich Wohngeldberechtigte?
 - In wieviel Fällen wurden beim Wohngeld Änderungsanträge gestellt?

Etwa 15 v. H. aller Mieter von Sozialwohnungen erhalten Wohngeld. Bei diesen Wohngeldempfängern können durch Zinsanhebungen für die öffentlichen Mittel bedingte Mieterhöhungen dann zu Mehrausgaben beim Wohngeld führen, wenn die beim Wohngeld zuschußfähigen Miethöchstbeträge nicht überschritten werden. Angaben darüber, in wie vielen Fällen zusätzliche Wohngeldanträge oder Erhöhungsanträge gestellt worden sind, liegen nicht vor.

6. Zur Verwendung der Einnahmen:
- Sind die Mittel zusätzlich für den Neubau von Mietwohnungen bereitgestellt worden oder dienten sie lediglich zur Umfinanzierung ohnehin vorgesehener Wohnungsbaumaßnahmen?
 - Wieviel zusätzliche Wohnungen konnten aus den Einnahmen finanziert werden?
 - Wie haben sich die Haushaltsansätze für den Wohnungsbau in den Ländern mit und ohne Fehlbelegungsabgabe entwickelt?

Das Aufkommen aus der Zinserhöhung ist nach § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und entsprechenden Bestimmungen der Länder wieder für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues einzusetzen. Die Mehreinnahmen haben zu einer Stabilisierung der Wohnungsbauförderung beigetragen: entweder konnten zusätzliche Sonderwohnungsbauprogramme aufgelegt oder das hohe Programmvolumen der Vorjahre aufrechterhalten werden.

Im übrigen wird auf die Antwort zu A. 7. verwiesen.

7. Wieviel Wohnungen sind bzw. werden durch die vorzeitige Darlehensablösung aus den Bindungen des Wohnungsbindungsgesetzes entlassen?
8. Wieviel Wohnungen werden in den nächsten zwölf Jahren aus der Bindung ausscheiden, und wieviel scheiden vorzeitig aus?

a) Eigenheimbereich

Gemessen an der Höhe der einmaligen Rückflüsse aus der Ablösung von Baudarlehen im Eigenheimbereich kann nach groben Schätzungen davon ausgegangen werden, daß annähernd 430 000 Darlehensnehmer – überwiegend der älteren Förderjahrgänge – ihre Restschuld getilgt haben.

Bei Ablösung der Darlehen für Sozialwohnungen unter Inanspruchnahme eines Schuldnachlasses gelten diese Wohnungen

bis zum Ablauf der Nachwirkungsfrist von acht Jahren als öffentlich gefördert.

b) Mietwohnungsbereich

Vom Frühjahr 1978 bis Ende 1983 sind für rd. 400 000 Mietsozialwohnungen die Darlehen aus öffentlichen Mitteln vorzeitig zurückgezahlt worden. Ein beträchtlicher Teil dieser Rückzahlungen geht dabei auf Sondermaßnahmen der Länder Niedersachsen und Baden-Württemberg zur Mobilisierung des Wohnungsbauförderungsvermögens zurück.

In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf gelten die betreffenden Wohnungen bis zum Ablauf des achten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung als öffentlich gefördert, sofern das öffentliche Baudarlehen die Ursprungssumme von 3 000 DM übersteigt. In Gemeinden unter 200 000 Einwohner entfällt die Mietpreisbindung sechs Monate nach dem Zeitpunkt der vollständigen vorzeitigen Rückzahlung. In Gemeinden mit mehr als 200 000 Einwohnern, die nicht zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf gehören, endet die Bindung in bestimmten Fällen bereits mit der Rückzahlung des Darlehens, so z. B. für nicht vermietete Wohnungen oder für Wohnungen, die von nicht wohnberechtigten Mietern bewohnt werden.

Verlässliche Angaben über den planmäßigen Auslauf der Bindungen aufgrund von Regeltilgungen öffentlicher Baudarlehen liegen nicht vor. Angesichts der Vielzahl der Zinsanpassungen – in den letzten 15 Jahren gab es allein vier entsprechende Gesetzesänderungen – lassen sich Regeltilgungspläne für öffentliche Baudarlehen auch nur schwer aufstellen. Schematisierte Kalkulationen, die anhand plausibler Annahmen über den Rückzahlungsverlauf aufgestellt wurden, haben jedoch gezeigt, daß in den nächsten zwölf Jahren für gut 40 v. H. der Mietsozialwohnungen die öffentlichen Darlehen planmäßig zurückgezahlt sein werden.

Der größere Teil der Wohnungen, für den die Bindungen nach dem WoBindG bis Mitte der 90er Jahre auslaufen, befindet sich im Eigentum gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Diese Wohnungen bleiben auch über den Rückzahlungszeitpunkt des öffentlichen Baudarlehens hinaus den Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterworfen.

