

**Antwort
der Bundesregierung**

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Reschke, Esters, Huonker, Lohmann (Witten), Meininghaus, Menzel, Müntefering, Polkahn, Ranker, Schmitt (Wiesbaden), Dr. Sperling, Waltemathe, Frau Weyel und der Fraktion der SPD
— Drucksache 10/3277 —

Zwangsversteigerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat mit Schreiben vom 27. Juni 1985 die Kleine Anfrage namens der Bundesregierung wie folgt beantwortet:

Vorbemerkungen

Die Bundesregierung räumt dem selbstgenutzten Wohneigentum einen hohen Stellenwert ein. Selbstgenutztes Wohneigentum sichert dem einzelnen Bürger Freiheit und Unabhängigkeit, dient der Bildung erlebbaren Vermögens und leistet zugleich einen wichtigen Beitrag zur privaten, vom Staat unabhängigen Altersvorsorge. In der Form des Eigenheims bietet es vor allem Familien mit Kindern beste Entfaltungsmöglichkeiten. Hierauf hat die Bundesregierung bereits in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr.-Ing. Kansy, Grünbeck, Dr. Daniels u. a. und der Fraktionen der CDU/CSU und FDP zur Wohneigentumspolitik hingewiesen (Drucksache 10/448 vom 6. Oktober 1983, insbesondere Vorbemerkungen und Antwort auf Fragen 1, 2).

Der Bundeskanzler hat in der Regierungserklärung vom 4. Mai 1983 u. a. ausgeführt: „Wir wollen, daß viele Bürger Wohneigentum erwerben können.“ Die Bundesregierung strebt eine Erhöhung des Anteils des selbstgenutzten Wohneigentums auf über 50 v. H. des Gesamtbestandes der Wohnungen an. Diesem Ziel dienen die steuerliche und die sie ergänzende direkte staatliche Förderung selbstgenutzten Wohneigentums. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den in das Gesetzgebungsverfahren eingebrachten Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Neuregelung der steuerlichen Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums. In die gleiche Richtung zielt die Konzentration

der Bundesmittel im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau auf Eigentumsmaßnahmen.

Die Bundesregierung beobachtet aus all diesen Gründen die in den vergangenen Jahren zu beobachtende Zunahme von Zwangsversteigerungsverfahren mit Sorge. Der Verlust von Wohneigentum durch Zwangsversteigerung bedeutet für die Betroffenen auch immer die Zerstörung von Hoffnungen und Erwartungen, den Verlust von Werten, die sie unter großen Mühen und Entbehrungen selbst geschaffen haben, sowie in aller Regel eine andauernde Belastung der Familie mit einer drückenden Schuldenlast. Neben der Betrachtung des Einzelschicksals ist für die zutreffende Beurteilung der Gesamtproblematik jedoch wichtig, daß nach Angaben z. B. des Verbandes Deutscher Hypothekenbanken die eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren bei den Hypothekenbanken gemessen an der Zahl der Deckungshypothesen von rd. 850 000 nur einen Anteil von etwa 0,8 v. H. und – da die überwiegende Zahl der Verfahren nicht zu dem gerichtlichen Abschluß gebracht wird – die durchgeführten Zwangsversteigerungen einen Anteil von nur etwa 0,2 v. H. haben (Geschäftsbericht 1984 S. 34). Die Bundesregierung stimmt mit dem Verband in der Beurteilung überein, daß der Höhepunkt der Entwicklung bei den Zwangsversteigerungen überschritten sei.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß alle Möglichkeiten, gefährdetes Wohneigentum zu erhalten und zu sichern, ausgeschöpft werden müssen. Eine Verlagerung aller mit der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum verbundenen Risiken auf den Staat ist indes ausgeschlossen. Wer Wohneigentum erwirbt und sich im Zusammenhang damit verschuldet, muß sich bewußt sein, daß er hierbei auch Risiken übernimmt.

Die Ursachen der Zahlungsschwierigkeiten, die letztlich zur Zwangsversteigerung führen, sind von Fall zu Fall unterschiedlich und vielschichtig. Mit dem allgemeinen Vorbehalt, daß regelmäßig mehrere Ursachen zusammenwirken, können als Ursachen genannt werden:

- bei Zahlungsschwierigkeiten im Zuge oder kurz nach der Fertigstellung des Bauvorhabens:
 - unvorhergesehene Kostensteigerungen,
 - der ursprünglich vorgesehene Selbsthilfeanteil kann nicht erbracht werden,
 - Mißverhältnis zwischen individuellen Ansprüchen und Finanzierungsmöglichkeiten;
- bei später auftretenden Zahlungsschwierigkeiten:
 - Schwierigkeiten im familiären Bereich (Ehescheidung oder Trennung vom Ehepartner),
 - dauernde Erkrankung des Hauptverdieners,
 - Erhöhung der Zins- und Tilgungsleistungen für Fremdmittel bei Anschlußfinanzierung,
 - Einkommensminderungen durch Arbeitslosigkeit.

Zum Anstieg der Zahl der Zwangsversteigerungsverfahren in den vergangenen Jahren haben nicht nur die vorgenannten Ursachen beigetragen. Ein wesentlicher Grund für den Anstieg liegt darin, daß freihändige Verkäufe zur Vermeidung von Zwangsversteigerungsverfahren wegen der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung und der stark gedämpften Inflationserwartungen oft nur noch zu stark reduzierten Preisen möglich sind. Dennoch ist davon auszugehen, daß ein freihändiger Verkauf dem Verkäufer regelmäßig immer noch einen höheren Erlös bringt als die spätere Zwangsversteigerung. Bund und Länder haben daher für die von ihnen geförderten bzw. verbürgten Objekte Vorsorge getroffen, daß eine wirtschaftliche Verwertung für ihren Bereich nicht an bürokratischen Hemmnissen scheitert.

Die Frage, wieweit Zahlungsschwierigkeiten auf eigenes Verschulden oder auf Fremdverschulden zurückzuführen sind, ist zumeist nicht eindeutig zu klären. Befragt man hierzu die Betroffenen, so wird man in manchen Fällen gar keine, in anderen Fällen eine subjektiv gefärbte Antwort erhalten. Dies zeigt die Schwierigkeit aller Ermittlungen zu dem in der Kleinen Anfrage angesprochenen Fragenkomplex, insbesondere zu den Einzelfragen 2 a) bis m).

Zur besseren Absicherung der Beurteilungsgrundlagen hat die Bundesregierung deshalb ein entsprechendes Forschungsprojekt in ihr wohnungspolitisches Forschungsprogramm aufgenommen. Die Bundesregierung ist zudem bestrebt, in Gesprächen mit den Ländern und den Spitzenverbänden der Kreditwirtschaft zu einer differenzierten Beurteilung und Versachlichung der Diskussion über Zwangsversteigerungen beizutragen und gleichzeitig die Information und Beratung derjenigen zu verbessern, die bereits über Wohneigentum verfügen oder es noch erwerben wollen.

Die finanziellen Hilfsmöglichkeiten des Bundes sind auf die allgemeine Absicherung durch Lastenzuschüsse in den durch das Wohngeldgesetz gezogenen Grenzen beschränkt. Weitergehende finanzielle Hilfen können allenfalls von den Ländern oder Gemeinden gewährt werden. Diese Hilfen müssen aber regelmäßig auf familienpolitisch besonders kritische Einzelfälle unverschuldeter Zahlungsschwierigkeiten beschränkt bleiben.

1. Wie viele Eigenheime und Eigentumswohnungen sind 1980, 1981, 1982, 1983, 1984 zwangsversteigert worden?

Die Justizstatistik weist nur die Neueingänge von Anträgen auf Zwangsversteigerung (und Zwangsverwaltung) unbeweglicher Gegenstände aus; Eigenheime und Eigentumswohnungen sind nicht gesondert aufgeführt.

*Neueingänge bei den Amtsgerichten
in Zwangsvollstreckungssachen*

	Beantragte Zwangsversteigerungen von unbeweglichen Gegenständen	Beantragte Zwangsverwaltungen
1980	32 666	4 013
1981	40 085	4 259
1982	52 612	4 909
1983	57 906	6 936

Die Zahlen für 1984 sind noch nicht vollständig verfügbar.

Auch aus den Stellungnahmen und Angaben der Spitzenverbände der Kreditwirtschaft und der Bundesländer lässt sich nicht ermitteln, welcher Prozentsatz der durch die Justizstatistik erfassten Zwangsversteigerungen auf Eigenheime und Eigentumswohnungen entfällt.

Im übrigen ist bei der Wertung der o. a. Zahlen zu berücksichtigen, daß Zwangsversteigerungsverfahren nur zu einem verhältnismäßig geringen Teil tatsächlich mit der Zwangsversteigerung enden. Nach den Erfahrungen der Hypothekenbanken liegt die Quote bei etwa 25 v. H.

2. Welche einschlägigen Erkenntnisse hierzu aus dem Bereich der Sparkassen, Hypo-Banken, Bausparkassen oder anderer Institutionen sind der Bundesregierung bekannt, und kann sie unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse folgende Fragen beantworten:
 - a) Bei wie vielen der zwangsversteigerten Objekte handelt es sich um erstbezogene?
 - b) Wie hoch war die Zahl der Zwangsversteigerungen in den einzelnen Bundesländern? Lassen sich in den Bundesländern regionale Schwerpunkte erkennen? Wer sind die Ersteigerer der Wohnungen: Private, Wohnungsbaugesellschaften, Firmen, Banken, Kommunen?
 - c) In wie vielen Fällen verkauften Bauherren ihr Eigenheim oder ihre Eigentumswohnung innerhalb des Förderungszeitraumes von § 7b EStG? In welchem Umfang sind hier wirtschaftliche Gründe zu vermuten, die ohne den Verkauf wahrscheinlich zur Zwangsversteigerung geführt hätten?
 - d) Wie weit waren die im Finanzierungsplan unterstellten Baukosten überschritten worden, und welche Gründe waren dafür ausschlaggebend?
 - e) Wie weit spielte Arbeitslosigkeit des Bauherren oder von Familienmitgliedern eine Rolle bei der Zahlungsunfähigkeit?
Welche Rolle spielten Ehescheidungen?
 - f) Wie hoch waren die monatlichen Wohnkostenbelastungen im Zeitpunkt der Zwangsversteigerung?
In welchem Verhältnis standen Verpflichtungen und Einkommen?
 - g) Wie viele der zwangsversteigerten Eigenheime waren öffentlich gefördert?
Wie viele waren Reichsheimstätten?
 - h) Wie hoch waren im Finanzierungsplan die Eigenmittel bzw. Fremdmittel? Konnten die als Eigenmittel eingeplanten Selbsthil-

feileistungen eingebracht werden? Erfolgten durch dinglich tatsächlich gesicherte Mittel Ausgaben für Konsumgüter? Welche Rolle spielte die erforderliche Nachfinanzierung und welchen Umfang hatte sie?

- i) Welche Rolle spielten in den Finanzierungsplänen Darlehenmittel mit kurzer Laufzeit und variablen Zinssätzen?
- j) Wie verhalten sich die im Zwangsversteigerungsverfahren erzielten Preise zu den Erstellungskosten (Wertminderung)?
Welche Restschulden verbleiben nach durchgeföhrter Zwangsversteigerung?
- k) Welche Rolle spielen bei der Auslösung von Zwangsversteigerungsverfahren nachrangige Gläubiger?
- l) Sind der öffentlichen Hand durch Zwangsversteigerung Ansprüche verlorengegangen, wie hoch waren sie gegebenenfalls?
- m) Sind die Gerichte in der Lage, die Zwangsversteigerungsverfahren zügig abzuwickeln? Wie oft wurden Versteigerungen neu angesetzt? Wie oft wurde das Mindestgebot nicht erreicht? Wie oft blieben die Versteigerungsversuche ohne Ergebnis?

Der Bundesregierung liegen Einzeläußerungen und Berichte der Kreditwirtschaft sowie der Wohnungsbauförderungsanstalten der Länder vor. Diese Informationen reichen indessen nicht aus, um die Fragen a) bis m) – von wenigen Ausnahmen abgesehen – umfassend beantworten zu können.

Zu a)

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Daten vor.

Zu b)

In der nachstehenden Übersicht sind die in der Antwort auf Frage 1 aufgeführten Neueingänge bei den Amtsgerichten in Zwangsvollstreckungssachen nach den einzelnen Bundesländern aufgelschlüsselt. Daneben sind zum Vergleich die aus der Stichprobe 1978 hochgerechneten Gesamtbestände an Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen angegeben. Aus dem Vergleich der Länderanteile an den (allerdings nicht auf Eigenheime und Eigentumswohnungen beschränkten) Zwangsversteigerungsverfahren und an den Gesamtbeständen an Eigenheimen und Eigentumswohnungen ergibt sich, daß vor allem Nordrhein-Westfalen von Zwangsversteigerungsverfahren betroffen ist.

Ersteigerer der Eigenheime und Eigentumswohnungen sind überwiegend Private.

**Geschäftsanfall (Neueingänge) bei den Amtsgerichten in Zwangsvollstreckungssachen
(ohne Zwangsverwaltungen)**

Zwangsvorsteigerungen von unbeweglichen Gegenständen ¹⁾	1980		1981		1982		1983		Zum Vergleich: Verteilung der Eigentumswohnungen auf die Länder ²⁾ %
	Fälle	Anteil vom Gesamt %	Fälle	Anteil vom Gesamt %	Fälle	Anteil vom Gesamt %	Fälle	Anteil vom Gesamt %	
Baden-Württemberg	3 293	10,08	3 908	9,74	5 126	9,74	5 664	9,78	16,14
Bayern	3 833	11,74	4 515	11,26	6 033	11,47	6 295	10,87	18,64
Berlin	322	0,99	461	1,15	829	1,58	835	1,44	1,20
Bremen	425	1,30	366	0,91	532	1,01	639	1,10	1,14
Hamburg	275	0,84	340	0,85	629	1,20	594	1,03	1,38
Hessen	4 286	13,12	4 806	11,99	5 795	11,01	5 916	10,22	9,89
Niedersachsen	5 502	16,84	7 157	17,86	9 515	18,09	10 406	17,97	13,38
Nordrhein-Westfalen	8 935	27,35	11 170	27,87	14 927	28,37	17 174	29,66	23,02
Rheinland-Pfalz	3 025	9,26	3 706	9,25	4 540	8,63	4 619	7,98	7,50
Saarland	984	3,01	1 126	2,81	1 356	2,57	1 622	2,80	2,63
Schleswig-Holstein	1 786	5,47	2 530	6,31	3 330	6,33	4 142	7,15	5,08
Bundesgebiet	32 666	100,00	40 085	100,00	52 612	100,00	57 906	100,00	100,00

Quelle: 1) Berichte des Statistischen Bundesamts, Fachserie Rechtspflege, Reihe Zivilgerichte für 1982 und 1983 die Landesergebnisse der Zählkartenstatistik in Zivilsachen

2) Berichte des Statistischen Bundeamtes, Fachserie Reihe S. 5 „Wohnsituation der Haushalte“, 1982, Seite 29

Zu c)

Die Frage kann nicht beantwortet werden, da es keine hinreichend repräsentativen Daten über Verkäufe gebrauchter Eigenheime oder Eigentumswohnungen gibt.

Zu d)

Aus der im Auftrage der nordrhein-westfälischen Landesregierung von der AWOS GmbH (Bochum) unter dem Titel „Ursachen und Wirkungsanalyse von Zwangsvorsteigerungsverfahren öffentlich geförderter Eigentumsmaßnahmen in Nordrhein-Westfalen“ erstellten Untersuchung wie auch aus Berichten anderer Länder ergibt sich, daß Baukostenüberschreitungen und der Ausfall ursprünglich eingeplanter Selbsthilfeleistungen eine häufige Ursache für Zahlungsschwierigkeiten und sich anschließende Zwangsvorsteigerungsverfahren sind. Die Gründe für Baukostenüberschreitungen reichen von der bewußten Unterschätzung zur Erfüllung der Voraussetzungen für die öffentliche Förderung über Zusatzwünsche der Bauherren bis zur Unterschätzung der Baukosten durch den Betreuer. Baukostenüberschreitungen und Überschätzung von Selbsthilfemöglichkeiten führen immer dann zu Zahlungsschwierigkeiten, wenn die Belastbarkeit des Bauherrn schon bei der ursprünglichen Kostenkalkulation ausgeschöpft war.

Zu e)

Zahlungsschwierigkeiten können durch Veränderungen auf der Ausgaben- und der Einnahmenseite entstehen. Insoweit ist auch die Arbeitslosigkeit eine Ursache von Zahlungsschwierigkeiten mit der möglicherweise später eintretenden Folge von Zwangsversteigerungen. Zu den Veränderungen auf der Einnahmenseite gehört aber auch der Auszug mitverdienender Angehöriger aus dem Haushalt, das Ausscheiden der Ehefrau aus dem Arbeitsprozeß wegen der Aufgaben in der Kindererziehung und andere Einkommensverminderungen wie z. B. der Abbau von Überstunden. Auch Ehescheidungen gehören zu den häufiger genannten Ursachen von Zwangsversteigerungsverfahren.

In diesem Zusammenhang wird auf Artikel 5 Nr. 2 des von der Bundesregierung eingebrochenen Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung unterhaltsrechtlicher, verfahrensrechtlicher und anderer Vorschriften (Drucksache 10/2888) hingewiesen. § 180 ZVG soll dahin ergänzt werden, daß ein zwischen Eheleuten oder früheren Eheleuten anhängiges Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung einer Gemeinschaft bis zu fünf Jahren einstweilen eingestellt werden kann, wenn dies zur Abwendung einer ernsthaften Gefährdung des Wohles eines gemeinschaftlichen Kindes erforderlich ist.

Zu f)

Hierzu gibt es keine aussagefähigen Daten. Die monatlichen Wohnkostenbelastungen und das verfügbare Einkommen werden lediglich bei öffentlich geförderten Eigentumsmaßnahmen im Zeitpunkt der Bewilligung gegenübergestellt. Selbst dabei bleibt offen, wie weit die Angaben der Antragsteller mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.

Noch weit schwieriger gestaltet sich die Ermittlung der tatsächlichen Wohnkostenbelastungen bei den Bemühungen der Länder, soweit vertretbar, durch Einsatz zusätzlicher Hilfen die Zwangsversteigerung bei kinderreichen Familien zu vermeiden.

Zu g)

Aus den Ländern liegen folgende Angaben über die Zahl der Zwangsversteigerungen öffentlich und im 2. Förderungsweg (mit sogenannten nicht öffentlichen Mitteln) geförderter Eigenheime und Eigentumswohnungen vor. Aufgrund unterschiedlicher Statistiken konnten nicht alle Länder hierzu Angaben machen.

Land	1980	1981	1982	1983	1984
Baden-Württemberg	65	67	97	166	184
Bayern	–	–	–	–	118
Berlin	–	–	–	17	21
Bremen	–	–	–	–	30–40 ¹⁾
Hamburg	10	9	3	8	21

¹⁾ von 1982 bis 1984

Hessen	—	—	—	—	—
Niedersachsen	50	75	125	166	203
Nordrhein-Westfalen ²⁾	197	209	397	752	681
Rheinland-Pfalz	—	—	—	—	—
Saarland	—	—	15	36	41
Schleswig-Holstein	—	—	—	—	—

²⁾ die Zahlen für Nordrhein-Westfalen enthalten auch Mietwohnungen

Die Zahl der zwangsversteigerten Reichsheimstätten ist nicht bekannt. Es ist jedoch – auch nach den Berichten der Länder – davon auszugehen, daß diese Zahl sehr gering ist. Dies liegt nicht nur an dem im Reichsheimstättengesetz verankerten Vollstreckungsschutz, der sich allerdings nur auf dinglich nicht abgesicherte Schulden erstreckt, sondern auch an der Tatsache, daß es sich bei Reichsheimstätten durchweg um ältere, weitgehend entschuldete Eigenheime handelt.

Zu h)

Hierzu gibt es keine quantitativen Erkenntnisse.

Zu i)

Es kann davon ausgegangen werden, daß namentlich die Anschlußfinanzierungen für die 1978 zu besonders günstigen Bedingungen aufgenommenen Hypotheken mit einer Laufzeit von fünf Jahren viele Wohneigentumserwerber in Schwierigkeit gebracht haben. Dies ist u. a. eine Erklärung für die Zunahme der Zwangsversteigerungsverfahren im bisherigen Verlauf der 80er Jahre.

Zu j)

Die bei Zwangsversteigerungen realisierbaren Werte liegen zum Teil erheblich unter den ursprünglichen Herstellungs- oder Anschaffungskosten. Dies gilt besonders für strukturschwache Gebiete.

Eine Verbesserung dieser Situation läßt die allmähliche, regional allerdings unterschiedliche Belebung der Immobilienmärkte erwarten. Hierzu trägt auch die allgemeine wirtschaftliche Belebung bei.

Über die Höhe der nach durchgeföhrter Zwangsversteigerung verbleibenden Restschulden liegen keine Daten vor.

Zu k)

Die Einleitung von Zwangsversteigerungsverfahren wird von allen Gläubigergruppen betrieben. Da die Verfahren jedoch in der Mehrzahl der Fälle nicht mit der Versteigerung des Pfandobjektes enden, dienen die Verfahren dem betreibenden Gläubiger häufig nur dazu, den Schuldner zu einem korrekten Zahlungsverhalten anzuhalten. Dies gilt gleichermaßen für erstrangige wie nachrangige Gläubiger.

Zu l)

Eine Umfrage bei den Ländern hat die nachstehenden Angaben erbracht. Bei einer Bewertung der Zahlen ist allerdings zu berücksichtigen, daß im Rahmen der ihnen zur Verfügung stehenden Zeit nicht alle Länder Angaben liefern konnten und daß die Angaben nicht immer vergleichbar sind, weil die Länder z. B. in unterschiedlicher Weise die Ausfälle aus Bürgschaften einbezogen haben. Die Aufstellung zeigt jedoch, daß das am meisten von Zwangsversteigerungsverfahren betroffene Land Nordrhein-Westfalen auch von den Ausfällen der öffentlichen Hand überproportional betroffen ist.

dingliche Ausfälle	1980 DM	1981 DM	1982 DM	1983 DM	1984 DM
Baden-Württemberg	124 000,-	9 000,-	478 000,-	1 450 000,-	4 321 000,-
Bayern	—	15 800,-	114 900,-	212 500,-	1 024 300,-
Berlin			keine Angaben		
Bremen					600 000,- ²⁾
Hamburg	—	30 000,-	—	212 000,-	980 000,-
Hessen		603 398,-	429 236,-	570 697,-	2 978 273,-
Niedersachsen	8 000,-	43 000,-	160 000,-	657 000,-	2 344 000,-
Nordrhein-Westfalen	1 900 000,-	3 000 000,-	9 900 000,-	22 000 000,-	20 300 000,-
Rheinland-Pfalz		20 000,-	380 000,-	918 000,-	664 000,-
Saarland ¹⁾			58 449,-	103 341,-	84 221,-
Schleswig-Holstein	weniger als 100 000,-		300 000,-	1 392 500,-	4 244 000,-

¹⁾ nur Aufwendungsdarlehen

²⁾ ab 1983

Zu m)

Bundesweit abgesicherte Erkenntnisse über die Dauer der Verfahren und die Ergebnisse der Verfahren liegen nicht vor.

Nach den der Bundesregierung vorliegenden Erkenntnissen muß jedoch davon ausgegangen werden, daß in Einzelfällen die Verfahren bis zu zwei Jahren dauern können und daß in zahlreichen Fällen wegen eines zu geringen Gebotes im 1. Termin ein 2. Termin anberaumt werden muß.

3. Kennt die Bundesregierung Modelle, durch eine rechtzeitige und ausführliche Beratung potentielle Bauherren vor Risiken zu schützen?

Bund, Länder und Gemeinden bieten dem bauwilligen Bürger in Form von Broschüren, Falt- und Merkblättern ein umfassendes und vielfältiges Informationsangebot über die Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum an. Sie klären dabei auch über die bestehenden Risiken auf. Es liegt

zunächst an dem angehenden Bauherrn (oder Erwerber) selbst, dieses Informationsangebot zu nutzen und sich vor Beginn des Vorhabens durch verschiedene, möglichst wenig interessenbestimmte Sachkundige beraten zu lassen. Außerdem sind die Länder bemüht, die Beratung der Bauwilligen, die auf eine öffentliche Förderung angewiesen sind, zu verbessern.

4. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, in Schwierigkeit geratenen Eigenheimern zu helfen und zukünftig die Gefahr von Zwangsversteigerungen einzudämmen?

Einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von Wohneigentum leistet das Wohngeldgesetz. Bei angemessenem Zuschnitt des Eigenheims, ausreichendem Eigenkapitalanteil und Fremdfinanzierung mit niedriger Tilgung können vor allem auch bei größeren Familien unter Umständen Minderungen des Einkommens durch höhere Lastenzuschüsse kompensiert werden.

Die vom Deutschen Bundestag beschlossene 6. Wohngeldnovelle sieht insoweit Verbesserungen vor.

Möglichkeiten, den Eigentümern von kleineren Häusern und Eigentumswohnungen zu helfen, bietet auch § 15a des Bundessozialhilfegesetzes. Sie sind allerdings eng begrenzt, da Schulden grundsätzlich nicht von der Sozialhilfe übernommen werden können.

Im übrigen ist eine gewisse Entlastung bereits durch die gegenüber der Hochzinsphase günstigere Entwicklung der Kapitalmarktzinsen infolge der Fortschritte der Bundesregierung bei der Haushaltskonsolidierung erreicht worden.

Im konkreten Fall können darüber hinaus nur die Länder und Gemeinden unmittelbare finanzielle Hilfe leisten. Aus verfassungsrechtlichen Gründen ist dem Bund eine direkte Hilfe im Einzelfall verwehrt.

5. Ist die Bundesregierung bereit, dem Problem der Zwangsversteigerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch Vergabe präziser Forschungsaufträge nachzugehen, und bis wann kann ein Ergebnis vorliegen?

Im Forschungsprogramm 1985 des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist ein Projekt zu dem Problem der Zwangsversteigerungen ausgewiesen. Ein entsprechender Forschungsauftrag kann in Kürze vergeben werden. Bei einer vorgesehenen Bearbeitungszeit von ca. acht Monaten ist mit Ergebnissen Anfang des nächsten Jahres zu rechnen.

