

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Achim Großmann, Iris Gleicke, Dr. Christine Lucyga, Helmuth Becker (Nienberge), Ingrid Becker-Inglau, Lieselott Blunck, Wolf-Michael Catenhusen, Dr. Herta Däubler-Gmelin, Rudolf Dreßler, Freimut Duve, Norbert Formanski, Norbert Gansel, Karl Hermann Haack (Extertal), Gerlinde Hämmerle, Gabriele Iwersen, Dr. Ulrich Janzen, Dr. Uwe Jens, Walter Kolbow, Dr. Uwe Küster, Dieter Maaß (Herne), Franz Müntefering, Doris Odendahl, Dr. Willfried Penner, Rudolf Purps, Manfred Reimann, Margot von Renesse, Bernd Reuter, Wolfgang Roth, Harald B. Schäfer (Offenburg), Dieter Schloten, Renate Schmidt (Nürnberg), Ottmar Schreiner, Rolf Schwanitz, Wieland Sorge, Ludwig Stiegler, Dr. Peter Struck, Wolfgang Thierse, Dr. Hans-Jochen Vogel, Rudi Walther (Zierenberg), Ernst Waltemathe, Gudrun Weyel, Helmut Wieczorek (Duisburg), Dr. Norbert Wieczorek, Heidemarie Wieczorek-Zeul, Dr. Hans de With
— Drucksache 12/1279 —

Entwicklung der Mieten und der Situation der Mieter in den neuen Bundesländern

Die Sicherheit und Bezahlbarkeit der Wohnungen und die Verbesserung ihrer Qualität gehören zu den vordringlichsten Problemen der Bürgerinnen und Bürger in den neuen Bundesländern. Die existentielle Sorge der Menschen in den östlichen Bundesländern, ob sie ihre Wohnung künftig weiter bezahlen können, ist durch die zum 1. Oktober 1991 wirksam gewordenen Mieterhöhungen und die Umlage der Betriebskosten weiter gestiegen. Die von der Bundesregierung auf Grundlage des Einigungsvertrags zum 1. Oktober 1991 erlassenen Verordnungen über die Grundmieten und die Betriebskostenumlage schaffen viele Probleme. Diese Probleme tragen wesentlich zur Unsicherheit bei vielen Mieterinnen und Mietern in den neuen Bundesländern bei. Sie erschüttern das grundsätzlich vorhandene Verständnis für die erforderlichen Mieterhöhungen und führen zu Protesten bei den Betroffenen.

Oft müssen auch bei Zahlung von Wohngeld bis zu 30 Prozent oder auch mehr des verfügbaren Einkommens für die Miete aufgewendet werden. Dieser Mietaufwand liegt erheblich über der von der Bundesregierung angekündigten Belastung von in der Regel 10 Prozent des Einkommens. Die Betriebskosten (kalt) liegen deutlich über der ursprünglich geschätzten 1 DM pro Quadratmeter. Die Umlage unabhängig vom tat-

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 21. November 1991 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

sächlichen Verbrauch wird häufig als sehr ungerecht empfunden. Vor allem ältere und behinderte Menschen haben Angst vor dem Verlust ihrer Wohnung, weil sie die Miete trotz Wohngeld nicht mehr bezahlen können.

Im Bereich der gewerblichen Mietverhältnisse gibt es enorme Mieterhöhungen, die die wirtschaftliche Existenz vieler kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe vernichten oder gefährden. Die geltenden Sonderregelungen beim Kündigungsrecht für vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene Verträge bieten vielfach keinen Schutz, für nach dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene Verträge gibt es mit Ausnahme einer dreimonatigen Kündigungsfrist keine den gewerblichen Mieter schützenden Regelungen.

Vorbemerkung

Eine der wichtigsten Aufgaben der Wohnungspolitik in den neuen Bundesländern ist die Verbesserung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Die geringe Qualität vieler Wohnungen hat ihre Ursache vor allem darin, daß die Mieten in der Vergangenheit für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Modernisierung nicht ausreichten. Deshalb mußten im Rahmen der Mietenreform die Mieten angehoben und die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Die Notwendigkeit dieses Schrittes wird heute allgemein akzeptiert. Dies trifft auch für die ganz überwiegende Mehrzahl der Mieter in den neuen Bundesländern zu. Das liegt nicht zuletzt an der wirkungsvollen sozialen Flankierung der Mietenreform durch das Sonderwohngeld, das höhere Zahlungen gewährt als das Wohngeld in den westlichen Bundesländern und darüber hinaus auch die Heizkosten in die wohngeldfähige Miete einbezieht. Die Höchstbeträge des Sonderwohngeldes sind zudem so bemessen, daß sie erst bei weit überdurchschnittlichen Wohnflächen und dadurch entsprechend hohen Mieten überschritten werden. Dadurch bleiben auch modernisierungsbedingte Mietanhebungen in der Regel wohngeldfähig.

Nach dem Einigungsvertrag dürfen die Mieten nur unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung angehoben werden. Bundesregierung und Bundesländer waren gemeinsam der Meinung, daß die infolge der Mietenreform zu erwartenden Steigerungen der Warmmiete (= Grundmiete einschließlich Nebenkosten inklusive Heizkosten) angesichts der Einkommensentwicklung in den neuen Bundesländern sozial vertretbar sind. Die Länder haben im Rahmen ihrer Mitwirkung über den Bundesrat sogar die von der Bundesregierung ursprünglich vorgesehene Kappungsgrenze bei den Heizkosten von 2 DM auf 3 DM pro Quadratmeter angehoben.

Die Beschäftigteneinkommen haben mittlerweile etwa 50 Prozent des Westniveaus erreicht. Die Renten wurden nach der fünfzehnprozentigen Anhebung im Januar diesen Jahres im Juli noch einmal um 15 Prozent erhöht, was einem Gesamtwachstum von gut 32 Prozent entspricht. Die durchschnittliche sogenannte Eckrente, d.h. die Rente nach 40 Versicherungsjahren, dürfte nach der zweiten Anhebung etwa 50 Prozent des Westniveaus betragen. Die Bundesregierung wird die Renten in den neuen Bundesländern zum 1. Januar 1992 um über 11 Prozent erneut anheben.

Haushalte mit unterdurchschnittlicher Einkommensentwicklung werden durch das Wohngeld unterstützt. Die Wohnkostenbelastung der Wohngeldempfänger durch die Bruttokaltmiete beträgt nach der Mietenreform bei nicht erheblich über dem Durchschnitt liegenden Wohnflächen etwa 10 bis 12 Prozent des verfügbaren Einkommens, in den alten Bundesländern sind es etwa 24 Prozent.

Die Warmmieten sind nach der Mietenreform im Durchschnitt halb so hoch wie in den alten Bundesländern. Obwohl auch die Einkommen in den neuen Bundesländern etwa halb so hoch sind, ergibt sich wegen der niedrigeren Wohnflächen im Gesamtdurchschnitt aller Haushalte eine deutlich niedrigere Wohnkostenbelastung als in den alten Bundesländern.

Trotz der positiven Einkommensentwicklung und des großzügig ausgestatteten Sonderwohngeldes gibt es im Zusammenhang mit der Mietenreform eine Reihe von Problemen. Im Vordergrund steht dabei die Kritik an der Höhe der Vorauszahlungen für die Betriebskosten. Auch wird häufig von Mieterseite beanstandet, daß die kalten Betriebskosten nicht nach Kostenarten aufgeschlüsselt sind. Da die Vermieter spätestens nach einem Jahr Abrechnungen über die tatsächlich angefallenen Betriebskosten – getrennt nach Kostenarten – vorlegen müssen, sind spätestens dann zuviel gezahlte Betriebskosten zurückzuzahlen. Das auf der Grundlage zu hoher Vorauszahlungen gewährte Wohngeld wird von den Mietern nicht zurückgefordert.

Erst nach Vorliegen von Abrechnungen ist ein präzises Urteil über die Höhe der Betriebskosten im Beitrittsgebiet möglich. Unstreitig ist, daß die Heizkosten insbesondere in den fernwärmebeheizten Wohnungen aufgrund unwirtschaftlicher Energiegewinnung, Leitungsverlusten und fehlender Möglichkeiten der Wärmeregulierung weit höher sind als in den alten Ländern. Die Bundesregierung hat umfangreiche Förderprogramme zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgelegt, die in erheblichem Umfang auch der Senkung der Heizkosten zugute kommen. Dazu können Ausgaben für energiesparende Investitionen wie z.B. Heizungsmodernisierungen, die mit einem spürbaren Rückgang der Heizkosten verbunden sind, zu 11 Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden. Da die staatliche Förderung von den umlegbaren Kosten abzuziehen ist, tragen die genannten Programme zu einer Verringerung des Mietanpassungsbedarfs im Modernisierungsfall bei.

Auch nach der Mietenreform sind die Mieten noch nicht kostendeckend, so daß es in der Zukunft Mietanhebungen – in Abhängigkeit von der Einkommensentwicklung – geben wird. Über Umfang und Zeitpunkt des nächsten Schrittes kann aber erst entschieden werden, wenn verlässliche Informationen über die weitere Einkommensentwicklung vorliegen. Das ist zur Zeit nicht der Fall.

1. Wie beurteilt die Bundesregierung die Tatsache, daß Mieter bis zu 30 Prozent und mehr ihres verfügbaren Einkommens für die Miete aufbringen müssen, vor dem Hintergrund der von ihr gegebenen Zusage, daß die Mietbelastung 10 Prozent des Einkommens in der Regel nicht übersteigen wird?

Die Wohnkostenbelastung gibt den Anteil der Mietausgaben am verfügbaren Haushaltseinkommen wieder. Je nachdem, von welcher Miete die Rede ist – der Nettokalt-, der Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete – ergeben sich unterschiedlich hohe Wohnkostenbelastungen. Darüber hinaus ist zu trennen zwischen der Wohnkostenbelastung der Wohngeldempfänger und der Belastung der übrigen Haushalte.

Die Bundesregierung ist vor Wirksamwerden der Mietenreform aufgrund von Angaben von Wohnungsunternehmen über die Höhe der Betriebskosten davon ausgegangen, daß die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Wohngeldempfänger durch die Bruttokaltmiete bei angemessener Wohnungsgröße nach Wohngeld etwa 10 Prozent betragen wird. Dieser Durchschnittswert konnte keine Obergrenze darstellen, sondern eine Größenordnung, von der es je nach den Umständen des Einzelfalls Abweichungen nach oben oder unten geben kann. Fallen die kalten Betriebskosten höher aus als erwartet – siehe Antwort auf Frage 3 –, ergeben sich im Gesamtwohnungsbestand durchschnittliche Belastungen von etwa 12 Prozent.

Auswertungen der Wohngeldanträge in Ostberlin haben ergeben, daß dort die durchschnittliche Kaltmietenbelastung der Wohngeldempfänger nach Abzug des Wohngeldes ca. 12,7 Prozent des Haushaltseinkommens beträgt. Nur 3 Prozent der Wohngeldempfänger haben eine Kaltmietenbelastung von mehr als 20 Prozent. Dabei ist zu berücksichtigen, daß Ostberlin im Vergleich zum übrigen Beitrittsgebiet überdurchschnittlich hohe Mieten aufweist und die Vorauszahlungen für die Betriebskosten z.T. außerordentlich hoch festgesetzt worden sind. Erst die Abrechnung der Betriebskosten wird Aufschluß über deren tatsächlichen Umfang geben.

Es ist davon auszugehen, daß die Wohnkostenbelastung der Haushalte, die wegen zu hoher Einkommen kein Wohngeld mehr erhalten, in der Regel niedriger ist als die Wohnkostenbelastung der Wohngeldempfänger.

2. Wie beurteilt die Bundesregierung die Tatsache, daß statt der von ihr prognostizierten Höhe der Betriebskosten (kalt) von 1 DM/m² vielfach bis zu 3 DM und mehr von den Mietern verlangt werden?

Die Schätzung der Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) in Höhe von 1 DM pro m² monatlich von Anfang des Jahres basierte auf Angaben Berliner Wohnungsgesellschaften über Wirtschaftsplanansätze für 1991, überreicht vom Berliner Senat im Januar 1991. Daraus ergaben sich – im Vergleich zum übrigen Beitrittsgebiet eher überdurchschnittliche – Betriebskosten zwischen 0,73 DM und 1,95 DM, mit Schwerpunkt zwi-

schen 1 DM und 1,33 DM. Der Ansatz z. B. des Wohnungsunternehmens Berlin Mitte lag bei 1,02 DM. Die Schätzung von 1 DM wurde durch weitere Angaben bestätigt, die im Frühjahr in insgesamt 14 Städten des Beitrittsgebiets eingeholt wurden und im Durchschnitt niedriger als die Ansätze für Berlin lagen.

Bei einer etwas später vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft veröffentlichten Befragung seiner Mitgliedsunternehmen über die ab 1. Oktober 1991 zu erwartenden Betriebskosten hat sich ein Gesamtdurchschnitt von 1,30 DM pro m² ergeben, also ein Betrag, der nicht weit von der Schätzung der Bundesregierung entfernt ist. Dabei ist noch zu berücksichtigen, daß ein erheblicher Anteil der Wohnungsbestände dieser Wohnungsunternehmen aus relativ großen Gebäuden mit vielen Wohnungen besteht, die besonders hohe Betriebskosten aufweisen, da hier auch Aufwendungen z. B. für Aufzüge, Hausmeister und Müllschlucker entstehen. (Zur Höhe der Vorauszahlungen für Betriebskosten siehe Antwort auf Frage 3.)

3. Auf welche Höhe sind die Betriebskosten (kalt) zum 1. Oktober 1991 im Durchschnitt tatsächlich gestiegen, und mit welcher Spannweite (niedrigster und höchster Satz)?

Eine Aussage über die tatsächliche Höhe der Betriebskosten, die je nach Gebäudetyp unterschiedlich hoch ausfallen, wird erst möglich sein, wenn die ersten Abrechnungen vorliegen. Damit ist frühestens ab Frühjahr 1992 zu rechnen, soweit die Wohnungsunternehmen vor Ablauf des einjährigen Abrechnungszeitraums solche Abrechnungen vornehmen.

Die Vorauszahlungen für Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten liegen gegenwärtig zwischen 0,80 DM und 2,80 DM pro m² monatlich. Im Zusammenhang mit der Interpretation dieser Spannen ist auf das Ergebnis der in der Antwort auf Frage 2 genannten Untersuchung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft hinzuweisen. Danach ist die Zahl der Fälle mit unterdurchschnittlichen Betriebskosten größer als die Zahl der Fälle mit überdurchschnittlichen Kosten. Letztere weisen aber in der Regel besonders hohe Abweichungen nach oben auf. Das hat zur Folge, daß sog. Ausreißer fälschlicherweise die Betriebskosten-Diskussion bestimmen.

4. Welche Maßnahmen wird die Bundesregierung ergreifen, um sicherzustellen, daß überzogene Betriebskostenforderungen schnellstens korrigiert werden?

Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat bereits frühzeitig darauf hingewiesen, daß die Betriebskosten in jedem Fall ordnungsgemäß kalkuliert und nur insoweit angemessen gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden dürfen. Außerdem hat es die Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern dringend gebeten, Mietern zumindest auf Anforderung die Zusammensetzung der Betriebskosten nach Kosten-

arten zu erläutern und eine erste Abrechnung der Betriebskosten nach Möglichkeit zum 31. Dezember 1991 vorzusehen, damit für die Festlegung der dann folgenden Vorauszahlungen feste Grundlagen zur Verfügung stehen. Diese Forderungen sind in einem Schreiben an die Spitzenverbände der Wohnungswirtschaft und die kommunalen Spitzenverbände noch einmal unterstrichen worden. Einige Wohnungsunternehmen haben ihre Bereitschaft zu einer Zwischenabrechnung erklärt. Administrative Mittel stehen der Bundesregierung nicht zur Verfügung.

Bei Meinungsverschiedenheiten über die angemessene Höhe der Vorauszahlungen für die Betriebskosten sollten Mieter und Vermieter zunächst versuchen, sich außergerichtlich zu einigen. Kommt keine Einigung zustande, ist eine Überprüfung durch die ordentlichen Gerichte möglich.

5. Welche Änderung der Betriebskostenumlageverordnung plant die Bundesregierung, um den vielfach als ungerecht empfundenen Modus der Umlage von Betriebskosten zum Beispiel für Wasser- und Heizungskosten zu ändern?

In den neuen Bundesländern wird die Umlage der verbrauchsabhängigen Betriebskosten, wie z. B. der Kosten für Wasser und Müllabfuhr, nach dem Verhältnis der Wohnflächen häufig als ungerecht empfunden und eine Umlage nach der Zahl der Personen gefordert. Nach der Betriebskostenumlageverordnung vom 17. Juni 1991 ist sowohl eine Umlage nach der Fläche als auch eine Abrechnung nach Personen möglich. Falls sich der Vermieter und die Mieter einigen, kann auch eine verbrauchsabhängige Abrechnung über Wasseruhren vorgenommen werden.

Die Umlage der Betriebskosten nach der Wohnfläche hat sich auch in den alten Bundesländern ausgehend von der Regelung in § 20 Abs. 2, Satz 1 der Neubaumietenverordnung durchgesetzt. Das ist vor allem deshalb der Fall, weil die Abrechnung nach der Personenzahl insbesondere für die Vermieter größerer Bestände mit erheblichen Kosten verbunden ist: für jede einzelne Wohnung muß die Zahl der Bewohner festgestellt und immer wieder überprüft werden. Andernfalls kommt es zu Konflikten, wenn sich die Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen ändert, ohne daß dies dem Vermieter bekannt wird. Zudem wird die Abrechnung nach Personenzahl häufig als ungerecht empfunden, weil der individuelle Verbrauch stark schwanken kann.

Was die Heiz- und Warmwasserkosten angeht, so ist spätestens ab 1996 eine verbrauchsabhängige Abrechnung verpflichtend. Das setzt jedoch Einrichtungen zur Erfassung und Regulierung des Wärmeverbrauchs voraus. Mit solchen Wärmezählern, Verdunstungsgeräten und Temperaturreglern werden die Wohnungen schrittweise ausgerüstet. Sobald solche Geräte eingebaut sind, also auch schon vor 1996, ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung verpflichtend.

Der Einbau von Geräten zur Erfassung und Regulierung des Wärmeverbrauchs wird vom Staat gefördert. Solange solche

Geräte noch nicht vorhanden sind, müssen die Heiz- und Warmwasserkosten anteilig nach der Wohnfläche, dem Rauminhalt oder der beheizten Wohnfläche bzw. dem beheizten Rauminhalt auf die einzelnen Mieter umgelegt werden.

6. Ist es richtig, daß die Heizkosten oftmals pro Quadratmeter mehr als 3 DM bis hin zu 7 DM betragen, und für wie viele Fälle trifft das nach Schätzung der Bundesregierung zu?

Die Heiz- und Warmwasserkosten, die bis zu maximal 3 DM pro m² monatlich auf die Mieter umgelegt werden dürfen, können in Einzelfällen 6 DM und mehr betragen. Nach der bereits genannten Untersuchung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft liegen bei 553 000 von 1,43 Mio. zentral- und fernbeheizten Wohnungen der befragten Mitgliedsunternehmen, d.h. bei knapp 39 Prozent, die Kosten für Heizung und Warmwasser über 3 DM pro m² monatlich, und zwar bei durchschnittlich 3,78 DM.

7. Ist der Bundesregierung bekannt, daß die großen Liquiditätsprobleme der Wohnungswirtschaft dazu führen, daß unwirtschaftliche Heizsysteme oftmals nicht umgerüstet werden können, und wie beurteilt sie diese Problematik?

Nach § 3 des Miethöhegesetzes sind bauliche Maßnahmen, die eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirken, als Modernisierungsmaßnahmen anzusehen, deren Kosten nach dem Einigungsvertrag auch im Beitrittsgebiet zu 11 Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden können. Diese Umlage reicht in der Regel aus, um die laufenden Kosten zu decken. Das gilt insbesondere, wenn die Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden können.

Werden für die Modernisierung staatliche Hilfen in Anspruch genommen, müssen diese von den umlagefähigen Kosten abgezogen werden. Die umfangreichen Förderprogramme der Bundesregierung tragen dazu bei, die Mieterhöhungen im Zusammenhang mit Investitionen zur Modernisierung der Heizsysteme in einem für die Mieter erträglichen Rahmen zu halten.

8. Plant die Bundesregierung Maßnahmen, durch eine Umstellung der Förderprogramme auf höhere Zuschüsse der Wohnungswirtschaft die Möglichkeit zu geben, die Heizsysteme schneller und qualitativ so umzustellen, daß die Heizungskosten auf ein den westlichen Bundesländern entsprechendes Niveau gesenkt werden können?

Die Verwaltungsvereinbarung über die Förderung des Wohnungswesens im Beitrittsgebiet (Bundesanteil 1 Mrd. DM), durch die u. a. auch Bundesfinanzhilfen für Maßnahmen der Energieeinsparung bereitgestellt werden, sieht eine Begrenzung der Zuschüsse von Bund und Ländern nicht vor.

Die Verwaltungsvereinbarung zur Umsetzung des „Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost“ (1,4 Mrd. DM) begrenzt zwar die für Maßnahmen der Energieeinsparung einsetzbaren Finanzhil-

fen auf 20 Prozent der zuschuffähigen Aufwendungen – bei Aufwendungen von maximal 500 DM/qm Wohnfläche –, die Länder können allerdings aus eigenen Mitteln die Zuschüsse erhöhen. Dies ist z. B. in Brandenburg geschehen, wo sich die Zuschüsse auf 100 Prozent der Kosten bis zu Gesamtkosten von 40 000 DM belaufen.

Bei dieser Sachlage sieht die Bundesregierung keine Notwendigkeit zu weitergehenden Maßnahmen.

9. Wie beurteilt die Bundesregierung die Lage von Mietern, besonders vieler älterer Bürger, die in großen Wohnungen leben, daher die Miete jetzt nicht mehr zahlen können, aber in kurzer Zeit auch keine kleinere Wohnung finden?

Die Höchstbeträge des Sonderwohngeldes sind so ausgestaltet, daß sie erst bei weit überdurchschnittlicher Wohnungsgröße überschritten werden. Ist die Miete wegen einer zu großen Wohnfläche nicht mehr verkraftbar, so bietet sich ein Wohnungstausch an. Hierzu bestehen gute Möglichkeiten innerhalb der großen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, wo ein Wohnungstausch unter Umständen sogar im selben Wohnblock bzw. in der gleichen Wohnumgebung möglich ist. Mittlerweile haben sich vielerorts Tauschbörsen gebildet, die auch den Mietern privater Mietwohnungen den Wohnungstausch ermöglichen.

Mieter von zu großen Wohnungen, die nicht umziehen wollen, können – mit Erlaubnis des Vermieters – einen Teil ihrer Wohnung untervermieten. Der Mieter kann vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung verlangen, wenn für ihn nach dem Abschluß des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entsteht, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen (vgl. § 549 Abs. 2 BGB). Ein solches berechtigtes Interesse kann durch die Mieterhöhung begründet sein.

Trotz der Probleme, die im Einzelfall mit einem Wohnungswechsel verbunden sein können, kann es sich bei den dann stattfindenden Umzügen zugleich um wirtschaftlich sinnvolle Auswirkungen der Mietenreform handeln, die z. B. kinderreichen Familien mit entsprechend höheren Flächenansprüchen zugute kommen.

Im Extremfall kommt das Sozialamt für die verbliebene Zahlungsverpflichtung auf, wenn die Mieter in einer Übergangszeit nur einen Teil der Miete aufbringen können.

10. Erwägt die Bundesregierung Maßnahmen, Bürgerinnen und Bürgern, denen aufgrund der aktuellen Situation der Verlust der Wohnung droht, durch Übergangsfristen und Übergangsregelungen zu helfen oder zumindest die Suche nach bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen?

Die Bundesregierung hat mit dem Sonderwohngeld und mit den von ihr auf den Weg gebrachten Förderprogrammen für Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen alles im Rahmen ihrer Zuständigkeit Mögliche getan, um eine wirkungs-

volle soziale Absicherung der Mietenreform sicherzustellen. Außerdem schützt das soziale Mietrecht mit der Sozialklausel vor unzumutbaren Kündigungen. Maßnahmen der unmittelbaren Wohnungsversorgung stehen dem Bund aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Die Unterbringung von Haushalten vor Ort ist Aufgabe der Kommunen, die in den neuen Bundesländern über einen umfangreichen belegungsgebundenen Bestand verfügen.

11. Wie viele kleinere Wohnungen stehen zum Wohnungstausch zur Verfügung bzw. werden zur Zeit neu gebaut, um dieses Problem zu lösen?

Informationen über die auf den örtlichen Wohnungsmärkten ablaufenden Tauschprozesse sowie die Wohnungsgröße der neugebauten Wohnungen in den neuen Bundesländern liegen der Bundesregierung zur Zeit nicht vor.

12. Kennt die Bundesregierung das Problem, daß Mieter Schwierigkeiten haben mit der Beschaffung der für die Wohngeldberechnung wichtigen Einkommensnachweise, und welche Möglichkeiten für die Lösung dieses Problems sieht die Bundesregierung?

Die aufgetretenen Probleme beim Einkommensnachweis beziehen sich in erster Linie auf Rentenbescheide und Bescheide über Arbeitslosengeld, in Einzelfällen auch auf Verdienstbescheinigungen der Betriebe. Nach § 10 Abs. 1 des Wohngeldsondergesetzes ist das Einkommen anhand der im Zeitpunkt der Antragstellung bekannten Daten zu ermitteln. Steht das zu erwartende Einkommen (z. B. Rente, Arbeitslosengeld) in diesem Zeitpunkt der Höhe nach noch nicht fest, kann das Wohngeld gleichwohl bewilligt werden. In diesen Fällen geht die Wohngeldstelle insoweit von einem sog. Null-Einkommen aus und legt einen verkürzten Bewilligungszeitraum fest, etwa bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Einkommensnachweise voraussichtlich erbracht werden können.

13. Warum wurde bei der Erhöhung der Grundmieten nicht berücksichtigt, daß Behinderte von der Mieterhöhung finanziell besonders betroffen sind, da sie aufgrund ihrer Behinderung oft größere Wohnflächen bewohnen, und gedenkt die Bundesregierung Maßnahmen zu ergreifen, um diese besondere Belastung der Behinderten auszugleichen?

Die Mietenreform hat nicht nur die Aufgabe, zugunsten von mehr Investitionen die Ertragslage von Wohnungswirtschaft und privaten Vermietern allmählich zu verbessern, sondern soll auch vorhandene Mietverzerrungen abbauen. Das wird dadurch erreicht, daß die zulässigen Mieterhöhungen allein vom Wohnwert und nicht etwa vom jeweiligen Bewohner abhängen. Dies entspricht der gesetzlichen Grundlage nach dem Einigungsvertrag. Auch in den alten Bundesländern spiegelt die Mietenstruktur im freifinanzierten Wohnungsbestand die unterschiedliche Wohnqualität der Wohnungen wider. Für die soziale Absicherung der Mieter sorgt

das Sonderwohngeld mit seinen alle Wohngeldempfänger im Beitrittsgebiet – und damit auch die Behinderten – begünstigenden Regelungen sowie der bereits im Einigungsvertrag festgeschriebene verbesserte Kündigungsschutz. Im übrigen wird auf die nachstehende Antwort zu Frage 14 verwiesen.

14. Hält die Bundesregierung es mit dem Verfassungsgrundsatz der Gleichheit vor dem Gesetz für vereinbar, daß im Wohngeldsondergesetz in den neuen Ländern den Behinderten dort der Freibetrag gestrichen wird, den die Behinderten in den alten Ländern erhalten, und wenn ja, wodurch sieht sie diese Ungleichbehandlung gerechtfertigt?

Die Tatsache, daß zugunsten von Schwerbehinderten im Wohngeldsondergesetz für die neuen Bundesländer keine besonderen Freibeträge vorgesehen sind, ist mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz des Artikels 3 des Grundgesetzes vereinbar.

Um die im Beitrittsgebiet im Zusammenhang mit der Mieterreform erwartete große Zahl von Wohngeldanträgen in angemessener Zeit bewältigen zu können, ist im Wohngeldsondergesetz die Einkommensermittlung als verwaltungsaufwendigster Teil der Wohngeldberechnung zum Teil drastisch vereinfacht worden. Es wird danach einerseits eine Vielzahl von Einnahmearten als Einkommen nicht berücksichtigt (z. B. Sozialhilfe, Arbeitslosenhilfe, Zinseinnahmen). Andererseits werden aber z. B. für Alleinerziehende, mitverdienende Kinder oder Schwerbehinderte auch keine gesonderten Freibeträge eingeräumt.

Schwerbehinderte werden – wie andere Wohngeldbezieher auch – durch das Wohngeldsondergesetz gegenüber dem bisher geltenden Recht allerdings generell bessergestellt, weil

- die Wohngeldtabellen durch Einbeziehung nach der Haushaltsgröße gestaffelter Einkommensfreibeträge deutlich höhere Wohngeldbeträge ausweisen;
- die Heiz- und Warmwasserkosten durch einen Zuschlag je Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigt werden;
- niedrige Höchstbeträge für die zuschufähige Miete oder Belastung entfallen, die die Wohngeldansprüche gerade bei älteren und größeren Wohnungen eingeschränkt hätten.

Folgendes Beispiel soll dies verdeutlichen:

Der Schwerbehinderten-Freibetrag von jährlich 1500 DM bei einem Grad der Behinderung von 100 Prozent führt nach dem bisher geltenden Recht durchschnittlich zu einem zusätzlichen Wohngeld von rund 30 DM/Monat. Nach dem Wohngeldsondergesetz kann demgegenüber etwa bei einer 60 Quadratmeter großen fernbeheizten Wohnung allein aufgrund des Heizkostenzuschlags – je nach Haushaltsgröße, Einkommensverhältnissen und Wohnkosten – ein bis zu mehr als 100 DM höheres Wohngeld beansprucht werden.

15. Ist der Bundesregierung bekannt, daß nach Ablauf des Moratoriums für die Altschulden Mietpreissteigerungen nur für den Zins- und Tilgungsdienst von bis zu 2 DM pro Quadratmeter, bei Wohnraum, der nach dem 3. Oktober 1990 fertiggestellt wurde, bis zu 12 DM pro Quadratmeter entstehen, und wann wird die Bundesregierung ihre Vorschläge zur Lösung der Altschuldenproblematik vorlegen?

Unter Berücksichtigung der bisher vorliegenden Erkenntnisse über die Höhe der Altschulden sowie der aktuellen Marktzinsen dürfte die Belastung aus Kapitaldienst im Durchschnitt bei gut 2 DM je m² Wohnfläche liegen. Die Aussetzung der Zins- und Tilgungsleistungen im Rahmen des Zahlungsmoratoriums führt nach dessen Auslaufen zum 31. Dezember 1993 zu einem Anstieg des Schuldenstandes um etwa ein Drittel. Die Belastung aus Kapitaldienst wird sich dann – gleichbleibende Zinsen vorausgesetzt – auf annähernd 3 DM je m² erhöhen. Insbesondere bei neueren Gebäuden, bei denen die Altschulden aufgrund höherer Baukosten überdurchschnittlich hoch sind, können die Belastungen deutlich höher liegen.

Für Fälle der Altschulden bei einzelnen kommunalen Wohnungsunternehmen, die ein problematisches Ausmaß haben und die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit beeinträchtigen, hat das Bundeskabinett den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau am 16. Oktober 1991 beauftragt, bis Anfang 1992 Lösungsvorschläge vorzulegen. Außerdem sieht das wohnungspolitische Konzept der Bundesregierung Mittel für die teilweise Übernahme von Schulden im Fall der Privatisierung vor. Damit sollen die bestehenden Zuschüsse an die Erwerber durch gezielte und zeitlich befristete Anreize für die Verkäufer (in erster Linie Wohnungsgesellschaften und/oder Kommunen) ergänzt werden.

16. Ist die Bundesregierung bereit, das Sonderwohngeld zu erhöhen, da durch die fälschliche Zugrundelegung von 1 DM Betriebskosten (kalt) und zunehmende sprunghafte Mieterhöhungen nach der Modernisierung von Wohnungen die Berechnungsgrundlagen nicht mehr stimmen?

Anders als in den alten Ländern werden die zuschuffähigen Wohnkosten in den neuen Ländern nicht durch Höchstbeträge begrenzt, vielmehr laufen die Tabellen einheitlich bei Mieten aus, die in den alten Ländern den Höchstbeträgen für die jüngste Baualterklasse in der Mietstufe 4 entsprechen. Bezogen auf die Verhältnisse in den neuen Ländern sind die Endbeträge in den Wohngeldtabellen sehr hoch.

Zudem wird wegen der durchschnittlich niedrigeren Einkommen der Wohngeldempfänger in den neuen Ländern ein größerer Teil der Betriebskosten und Modernisierungszuschläge durch das Wohngeld abgedeckt. Im Ergebnis ist die nach Wohngeld verbleibende Belastung nicht wesentlich höher als ursprünglich angenommen. Eine Änderung des Sonderwohngeldes ist deshalb nicht vorgesehen.

17. Bei wieviel Prozent der Mieter rechnet die Bundesregierung damit, daß Sozialhilfe gezahlt werden muß, weil bei geringem Einkommen das zustehende Wohngeld nicht ausreicht, um die hohen Mieten bezahlen zu können?

Wegen fehlender Daten – Mieterhöhung und Sonderwohngeld sind erst am 1. Oktober 1991 in Kraft getreten – ist der Bundesregierung eine Aussage dazu zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

18. Mit welchen Maßnahmen wird die Bundesregierung verhindern, daß Mietern gekündigt wird, weil das Wohngeld nicht rechtzeitig ausgezahlt werden kann?

Nach geltendem Recht gibt die verspätete Auszahlung von Wohngeld keinen gesetzlichen Kündigungsgrund ab.

Eine fristgemäße Kündigung bei verzögerter Mietzinszahlung setzt nach § 564 b Abs. 2 Nr. 1 BGB voraus, daß der Mieter seine vertraglichen Zahlungspflichten „schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat“. Ihm muß also – insofern über die allgemeine Einstandspflicht eines Geldschuldners hinaus – ein konkretes Verschulden zur Last fallen, wenn ein Kündigungsgrund gegeben sein soll. Ein solches Verschulden ist nicht anzunehmen, wenn infolge der auf ein mehrfaches gestiegenen Mietzahlungspflicht der Mieter vorübergehend zur Zahlung des vollen Mietzinses außerstande ist. Nach dem Willen der Bundesregierung waren die Mieterhöhungen und die Betriebskostenumlage mit der Wohngeldzahlung an bedürftige Mieter zeitlich und inhaltlich gekoppelt.

Eine nicht rechtzeitige Auszahlung des Wohngeldes kann dem Mieter nur dann als Verschulden zur Last gelegt werden, wenn er aus Nachlässigkeit den Wohngeldantrag zu spät gestellt hat.

Erst recht kommt eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 554 BGB wegen nicht rechtzeitiger Wohngeldzahlung nicht in Betracht. Voraussetzung für diesen Kündigungsgrund wäre, daß der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Mietzahlungstermine mit mindestens einer vollen Monatsmiete in Verzug ist. Eine verzögerte Wohngeldzahlung führt jedoch zu einem solchen Verzug nur in Höhe des dem Mieter zustehenden Wohngeldes, also nur eines Teils des Gesamtmietzinses.

Die Bundesregierung geht davon aus, daß nach den organisatorischen Vorbereitungen der Länder die ordnungsmäßige Bearbeitung der Wohngeldanträge und die Auszahlung des Wohngeldes innerhalb einer angemessenen Zeit nach Antragstellung gesichert sind. Zur Vermeidung von Härtefällen werden überdies in den meisten Ländern Vorschußzahlungen auf das Wohngeld gewährt.

19. Wird die Bundesregierung wegen der offensichtlichen, besonders großen Probleme im Wohnungsbestand und dem zu erwartenden Verdrängungsdruck durch Rückübertragung bei gleichzeitigem Rückgang des Wohnungsneubaus die Sonderregelungen für den Kündigungsschutz über den 31. Dezember 1992 hinaus verlängern?

Die geltende Regelung schließt Eigenbedarfskündigungen – von Ausnahmefällen abgesehen – bis Ende nächsten Jahres aus. Auch nach Auslaufen des besonderen Kündigungsschutzes werden die Eigentümer aber die ihnen zurückübertragenen Wohnungen in aller Regel nicht selbst nutzen wollen.

Im übrigen geht die Bundesregierung davon aus, daß das Wohnungsangebot auch durch Neubau – insbesondere den Bau von Eigenheimen – ausgeweitet wird. Außerdem dürften infolge der Mietenreform auch Wohnungen aus dem Bestand, wie z. B. Zweitwohnungen, verstärkt freigemacht werden.

Die Bundesregierung wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Eigentümersituation beobachten. Im Bedarfsfall wird sie den gesetzgebenden Körperschaften zu gegebener Zeit die erforderlichen Vorschläge unterbreiten.

20. Plant die Bundesregierung für 1992, wenn nein, zu welchem anderen Termin, eine erneute Erhöhung der Grundmieten?

Auch nach der Mietenreform sind die Mieten noch nicht kostendeckend, so daß es beim schrittweisen Übergang in das marktorientierte Vergleichsmietensystem Mietanhebungen geben wird. Zeitpunkt und Umfang der nächsten Grundmietenerhöhung stehen noch nicht fest, da sie von der weiteren Entwicklung der Einkommen – wie im Einigungsvertrag festgelegt – abhängen.

21. Wie hoch liegen in den neuen Bundesländern zur Zeit die Höchstmieten pro Quadratmeter Verkaufsfläche für Läden zu ebener Erde, und um wieviel Prozent sind diese Mieten seit dem 3. Oktober 1990 insgesamt und je Quartal gestiegen, jeweils für Ia-Lagen und Ib-Lagen?

Laut RDM-Immobilien-Preisspiegel 1991 (Erhebungszeitraum 1. Quartal) liegen die Ladenmieten bei Neuabschlüssen im 1. Quartal 1991 in dreizehn Städten der neuen Bundesländer bei Ia-Lagen der Geschäftskerne zwischen 12 DM und 150 DM, bei Ia-Lagen der Nebenkerne zwischen 9 DM und 50 DM, bei Ib-Lagen der Geschäftskerne zwischen 8 DM und 70 DM sowie bei Ib-Lagen der Nebenkerne zwischen 5 DM und 30 DM (nettokalt) je Quadratmeter Verkaufsfläche monatlich.

Dieser Preisspiegel ist nur bedingt aussagekräftig und erlaubt keine generelle Einschätzung, da er nur dreizehn Städte umfaßt und auch nicht repräsentative Werte enthält. Ein Bezug zu den bis zum 31. Dezember 1990 in den neuen Bundesländern bestehenden Ladenmieten kann nicht sinnvoll hergestellt werden, da diese Mieten bis zu diesem Zeitpunkt aufgrund von Preisvorschriften

der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik – teilweise noch auf dem Stand des Jahres 1936 – festgelegt waren.

22. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß Mieten von 100 DM/m² und mehr für kleine und mittlere Gewerbetreibende, insbesondere in der Existenzgründungs- und Aufbauphase nicht tragbar sind, und welche Maßnahmen wird die Bundesregierung ergreifen, um sicherzustellen, daß selbständige Klein- und Mittelbetriebe in den Innenstädten verbleiben können und damit dort eine ökonomisch und städtebaulich sinnvolle Unternehmensgrößenstruktur erzielt werden kann?

Die Höhe des Mietzinses, der für einen Gewerbetreibenden, besonders bei der Existenzgründung und beim Aufbau seines Unternehmens, noch tragbar ist, kann nicht in einem bestimmten Betrag angegeben werden. Der Unternehmer wird bei der Existenzgründung, aber auch in der Folgezeit, stets den Kostenfaktor „Geschäftsraummiete“ in seine Überlegungen einbeziehen und danach die Entscheidung treffen, welche Räume nach Lage, Preis und Beschaffenheit für ihn am wirtschaftlichsten sind. Eine absolute Belastungsgrenze läßt sich hierbei nicht feststellen.

Zum Schutz der Klein- und Mittelbetriebe in den Innenstädten hat die Bundesregierung in den Einigungsvertrag besondere, über das allgemeine Mietrecht hinausgehende Vorschriften für Gewerberaummieter aufgenommen. Danach können Mieter von Geschäftsräumen oder gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken innerhalb einer Übergangszeit einer Kündigung widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Kündigung eine erhebliche Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Lebensgrundlage mit sich bringt.

Dieses Widerspruchsrecht gilt auch für Änderungskündigungen, die vom Vermieter zum Zwecke der Mietzinsanhebung ausgesprochen werden. Der vertragstreue Mieter verliert sein Widerspruchsrecht nur dann, wenn er sich weigert, in eine angemessene Mieterhöhung oder in eine Umlegung der Betriebskosten einzuwilligen. Angemessen ist hierbei „die ortsübliche Miete, die sich für Geschäftsräume oder Grundstücke gleicher Art und Lage nach Wegfall der Preisbindungen bildet“ (Artikel 232 § 2 Abs. 5 Satz 3 EGBGB). Der Mieter braucht also Mietanhebungen nur bis zu der Höhe hinzunehmen, die auch von einer Reihe anderer Unternehmen an dem betreffenden Ort für vergleichbare Grundstücke oder Räume gezahlt wird. Die Regelung ist dem früheren Geschäftsraummietengesetz nachgebildet. Sie ermöglicht es den Geschäftsraummieter, ein Verlangen nach überhöhten Mieten abzuwehren.

Von weitergehenden Eingriffen in das Mietrecht verspricht sich die Bundesregierung keinen Erfolg. Jede Mietbegrenzung – wie immer sie auch gestaltet sein mag – hätte nachteilige Wirkungen auf die Investitionsbereitschaft möglicher Investoren.

Ziel der Politik der Bundesregierung ist daher eine Ausweitung des Angebots durch Neubau und Sanierung, damit der gegenwärtige Angebotsmangel möglichst schnell behoben werden kann.

Hierdurch werden sich die Mieten sehr schnell wieder auf einem normalen Niveau einpendeln.

Allerdings wird auch nicht völlig zu vermeiden sein, daß sich einzelne Betriebe aus besonders attraktiven Lagen in den Innenstädten in preisgünstigeren Stadtteilen niederlassen; dies ist auch in westdeutschen Städten zu beobachten.

23. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß das Mietzinsniveau für Gewerbeflächen in den ostdeutschen Bundesländern überzogen ist und Abschläge gegenüber dem westdeutschen Niveau vergleichbarer Städte von mindestens 30 Prozent gerechtfertigt wären, weil die Kaufkraft in Ostdeutschland heute erst in etwa der der frühen siebziger Jahre in den westlichen Bundesländern entspricht, die Gebäudesubstanz mit westdeutschem Niveau noch nicht vergleichbar ist und die kommunale Infrastruktur noch große Mängel aufweist?

Ebensowenig wie die in Frage 22 angesprochene absolute Miethöhe läßt sich die Angemessenheit des Mietzinsniveaus für Gewerbeflächen in den ostdeutschen Bundesländern mit einem pauschalen Abschlag „von mindestens 30 Prozent“ gegenüber dem westdeutschen Niveau begründen. Eine solche Aussage könnte im übrigen nur für den jeweiligen Zeitpunkt gelten, da die in der Frage angeführten Bestimmungsfaktoren, wenn man sie überhaupt für das Mietzinsniveau als relevant betrachten will, sich ständig ändern.

24. Wie viele gewerbliche Mietverhältnisse wurden nach Informationen oder Schätzungen der Bundesregierung seit dem 3. Oktober 1990 zum Zwecke der Mieterhöhung gekündigt, und wie viele Gewerbetreibende haben deshalb ihren Betrieb einstellen müssen, weil die geforderte Mieterhöhung die weitere wirtschaftliche Existenz unmöglich gemacht hat?
25. Wie viele gewerbliche Mieter haben einer Kündigung des Mietverhältnisses unter Hinweis auf die für die neuen Bundesländer für alle vor dem 3. Oktober 1990 bestehenden Mietverträge bis zum 31. Dezember 1992 geltenden Sonderregelungen widersprochen, und zu welchem Ergebnis haben die Widersprüche geführt?

Zu diesen Fragen liegen der Bundesregierung keine verlässlichen Informationen vor. Auch die Wirtschaftsverbände verfügen in diesem Bereich nicht über hinreichendes Zahlenmaterial. Die Bundesregierung hat auch Zweifel, ob entsprechende Erhebungen zu aussagekräftigen Ergebnissen führen würden. Für eine Geschäftsaufgabe sind oft mehrere Gründe maßgebend; die Höhe der Miete kann hierbei sicherlich ein wichtiger Grund sein. Den alleinigen Ausschlag wird sie jedoch in aller Regel nicht geben.

26. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß der Mittelstand in den neuen Bundesländern für eine Übergangszeit von etwa vier bis fünf Jahren eines flankierenden Schutzes insbesondere auch beim gewerblichen Mieterschutz bedarf, und welche Maßnahmen wird die Bundesregierung über die geltende Sonderregelung im Kündigungsrecht hinaus und für nach dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene gewerbliche Mietverhältnisse ergreifen?

Auf die Antwort zu Frage 22 wird verwiesen. Für gewerbliche Mietverhältnisse, die nach dem 3. Oktober 1990 eingegangen worden sind, sind Überlegungen über besondere Maßnahmen des Kündigungsschutzes schon deswegen verfrüht, weil über diese Mietverhältnisse noch keine verwertbaren Erkenntnisse hinsichtlich der Kündigung durch die Vermieter mit der Folge von Existenzverlusten vorhanden sind.

27. Welche Ursachen sind nach Auffassung der Bundesregierung dafür verantwortlich, daß vorhandene Gewerberäume für eine Vermietung nicht zur Verfügung stehen oder nicht zur Verfügung gestellt werden, und welche Maßnahmen wird die Bundesregierung gegen diese künstliche, mietpreistreibende Verknappung des Angebots ergreifen?

Erkenntnisse über eine „künstliche, mietpreistreibende Verknappung des Angebots“ liegen der Bundesregierung nicht vor.

Es gibt jedoch eine Reihe von Ursachen, die das wünschenswerte Angebot an Gewerbeflächen in den neuen Ländern z. Z. noch behindern.

Soweit ungeklärte Eigentumsverhältnisse das Angebot an Gewerbeflächen behindern, wurde bereits im März d. J. durch Änderung des Vermögensgesetzes die Möglichkeit geschaffen, die streitigen Objekte bis zu zehn Jahre zu vermieten. Eine weitere Novellierung des Vermögensgesetzes ist in Arbeit. Sie soll die bisherigen Erfahrungen der Vermögensämter berücksichtigen und Regelungen treffen, die ein zügigeres Abarbeiten der aufgelaufenen Fälle ermöglichen. Die Länder, Gemeinden und Kreise wollen durch Personalverstärkung und sonstige Maßnahmen die Durchführung der Restitutionsverfahren beschleunigen. Die Bundesregierung und das Bundesamt für Vermögensfragen werden dabei soweit wie möglich Hilfe leisten.

In den Bereichen des Grundbuch- und Katasterwesens, die für die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen eine Rolle spielen, beginnt sich die Lage aufgrund der Eigeninitiativen der neuen Länder und der Unterstützungsmaßnahmen durch die Altländer – allerdings nur langsam – zu entspannen.

Auch im Bereich des Bau- und Planungswesens werden aufgrund von Sonderregelungen für die neuen Bundesländer und in dem Maße, in dem die Verwaltungen aufgebaut werden, die bestehenden Ursachen für Angebotsengpässe an Gewerberäumen allmählich beseitigt werden können.

Hinzuweisen ist darauf, daß zahlreiche Städte in den ostdeutschen Ländern durch Übergangsmaßnahmen, z. B. durch Zurverfügungstellen von Flächen für Behelfs-Gewerberäume, zu einer Ausdehnung des Angebots an Gewerbeflächen beigetragen haben. Ob hier noch Möglichkeiten bestehen, muß von jeder Gemeinde in eigener Zuständigkeit geprüft werden.