

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Norbert Formanski, Achim Großmann, Iris Glicke, Gabriele Iwersen, Dr. Ulrich Janzen, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Walter Rempe, Otto Reschke, Dieter Schloten, Erika Simm, Lieselott Blunck, Dr. Ulrich Böhme (Unna), Edelgard Bulmahn, Peter Conradi, Michael Habermann, Gunter Huonker, Lothar Ibrügger, Walter Kolbow, Horst Kubatschka, Dr. Uwe Küster, Franz Müntefering, Dr. Edith Niehuis, Adolf Ostertag, Siegfried Scheffler, Wilhelm Schmidt (Salzgitter), Heinz-Alfred Steiner, Dr. Peter Struck, Hans-Ulrich Klose und der Fraktion der SPD

— Drucksache 12/2364 —

Zukunft des sozialen Wohnungsbaus

Wohnungsnot und Wohnungsmangel in der Bundesrepublik Deutschland nehmen weiter dramatisch zu. 2,5 Mio. Wohnungen fehlen schon heute. Die Mieten explodieren und die Obdachlosigkeit steigt dramatisch an. Der Bedarf an Wohnungen steigt weiter und die Zahl der fehlenden Wohnungen nimmt stetig zu. Der steigenden Nachfrage standen bis 1988 sinkende Fertigstellungen im Wohnungsbau gegenüber. Mit gerade etwas über 208 000 gebauten Wohnungen im Jahr 1988 war der bisherige Tiefpunkt in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland erreicht. Die Steigerungen der Folgejahre blieben weit hinter dem zurück, was erforderlich wäre. Zur Zeit werden nur halb so viele Wohnungen gebaut, wie zur Bekämpfung der Wohnungsnot erforderlich wären.

Besonders schlimm ist die Entwicklung bei preiswertem Wohnraum. Hier fallen erheblich mehr mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen weg, als neue hinzugebaut werden. Von den 4 Mio. Sozialwohnungen im Jahr 1989 werden bis zum Jahr 2000 gerade noch eine Million in der Bindung sein. Immer weniger Menschen haben die Chance auf eine angemessene Wohnung zu einer bezahlbaren Miete. Immer mehr Menschen werden aus ihren Wohnungen verdrängt und müssen in Notunterkünften wohnen oder haben überhaupt kein Dach über dem Kopf.

Die Wohnungsnot ist nicht allein ein existenzbedrohendes Problem für Menschen in besonders schwierigen sozialen Situationen. Selbst Arbeitnehmerfamilien mit normalem Einkommen können eine angemessene Wohnung kaum noch bezahlen oder müssen bis zur

Hälfte ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Wegen der seit 1980 unveränderten Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau haben sie keine Berechtigung auf eine öffentlich geförderte Wohnung. Auf dem Markt der freifinanzierten Wohnungen haben sie bei Mieten von 20 DM und mehr pro Quadratmeter gegen besserverdienende Haushalte kaum eine Chance.

Die Bundesregierung trägt die Hauptverantwortung für den fast völligen Zusammenbruch des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Sie hat die direkte öffentliche Förderung bezahlbarer Wohnungen bis 1988 nahezu vollständig eingestellt. Und dies, obwohl bereits seit Anfang der achtziger Jahre Experten auf die sich abzeichnende Wohnungsnot nachdrücklich hingewiesen haben. Die Bundesregierung hat diese Entwicklung noch bis in das Jahr 1989 gegen besseres Wissen ignoriert. Jetzt versucht sie mit zaghaften, kurzatmigen und sozial ungerechten Einzelmaßnahmen den Anschein zu erwecken, sie täte alles ihr Mögliche zur Bekämpfung der Misere, für die sie noch dazu ihre Verantwortung leugnet. Ein Konzept ist nicht zu erkennen. Im Gegenteil: Das Instrumentarium der Wohnungspolitik wurde nicht fortentwickelt und die falsche Wohnungspolitik wird fortgesetzt. Die aktuellen Probleme werden nicht gelöst und neue Probleme in naher Zukunft durch kurzfristige Maßnahmen erzeugt.

Die Politik der Bundesregierung ist verantwortlich dafür, daß der Wohnungsmarkt ein Vermietermarkt geworden ist. Sie hat aus Wohnungssuchenden Bittsteller gemacht.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Irmgard Schwaetzer, vom 17. Juni 1992 übermittelt.

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

Vorbemerkung

Die Wohnungsmarktsituation in den achtziger Jahren war gekennzeichnet durch einen ausgeprägten Nachfrageeinbruch auf einem, auch im internationalen Vergleich, hohen Stand der Wohnungsversorgung im Bundesgebiet. Es gab spürbare Wohnungsleerstände und Vermietungsprobleme insbesondere in den Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus, die auf Landesebene sogar zu Überlegungen über den Teilabriß von Hochhäusern führten. Die gedämpfte Einkommensentwicklung bei den privaten Haushalten sowie Bevölkerungsprognosen, die für die Zukunft deutliche Bevölkerungsrückgänge voraussagten, verunsicherten potentielle Wohnungsbauinvestoren. Bund und Länder hatten ihre Förderungs politik an diesen Bedingungen, die sich insbesondere aus den demographischen Prognosen ergaben, orientiert.

Die Ursachen dafür, daß die Wohnungsmarktlage seit Ende der achtziger Jahre erheblich anders aussieht, sind vielfältig. Unter anderem

- haben die nachhaltigen Erfolge im Bereich von Wachstum und Beschäftigung in einem Wirtschaftsaufschwung von bis dahin nicht gekannter Dauer die verfügbaren Einkommen, unterstützt durch Steuersenkungen, erheblich ansteigen lassen. Dies hat zu einer Ausweitung der wohlstandsbedingten Nachfrage nach größerem und besserem Wohnraum beigetragen;
- hat die Deutschland- und Osteuropapolitik Entwicklungen gefördert, die kurzfristig zu erheblichen Zuwanderungen in das westliche Bundesgebiet führten.

Der überaus starke Anstieg der Wohnungsnachfrage verlangt eine deutliche Ausweitung des Wohnungsangebots. Der Übergang von einer Phase rückläufiger Neubautätigkeit zu einer erneuten Expansion erfordert jedoch Zeit, insbesondere auch wegen des Abbaus der Baukapazitäten in den achtziger Jahren und des unzureichenden Baulandangebots. Zudem engagieren sich Investoren angesichts der langfristigen Kapitalbindung nur dann im Wohnungsbau, wenn sie von der Dauerhaftigkeit der Nachfrageentwicklung und der Rahmenbedingungen überzeugt sind.

Die Bundesregierung hat den Umschwung im Wohnungsbau nachhaltig unterstützt und beschleunigt. Mit ihren Programmen von 1989 sowie dem wohnungspolitischen Konzept von 1991 wurden vielfältige Ansätze im Bereich direkter Finanzhilfen und steuerlicher Tatbestände sowie miet- und baurechtlicher Erleichterungen geschaffen, um der Angebotsausweitung Impulse zu geben. Die Zahlen der Bautätigkeit beweisen, wie rasch die Anpassung erfolgte und wie günstig die weiteren Perspektiven sind: So sind 1991 mit 315 000 Wohnungen fast 50 v. H. mehr fertiggestellt worden als noch drei Jahre zuvor. Die Baugenehmigungen haben sich von 1988 bis 1991 auf 400 000 Wohneinheiten nahezu verdoppelt. Damit ist ein weiterer Aufschwung im Wohnungsbau vorgezeichnet.

Der soziale Wohnungsbau ist ein wichtiger Bereich der gesamten Wohnungsbautätigkeit. Sein Anteil erreichte allerdings auch in Zeiten besonders hoher Förderungs-

leistungen nur knapp ein Drittel der Fertigstellungen. Zudem ist der Förderungsaufwand gerade im sozialen Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Förderungsarten, etwa der indirekten steuerlichen Förderung, besonders hoch. Hohe Angebotseffekte ließen sich bei einer einseitigen Konzentration der Förderungs politik auf den sozialen Wohnungsbau nicht erreichen. Entscheidend ist, daß das Wohnungsangebot insgesamt nachhaltig gesteigert wird. Andernfalls verstärkt sich im Bestand die Verdrängung der sozial schwächeren Haushalte durch einkommensstärkere Nachfragegruppen.

Die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus nimmt gerade in Zeiten wohnungsmarktpolitischer Anspannungen besonders zu. Die Bundesregierung hat dem stets Rechnung getragen: Ein Sonderprogramm für den sozialen Wohnungsbau war bereits Bestandteil des wohnungspolitischen Sofortprogramms der Bundesregierung im Jahr 1983/84. Nachdem Mitte der achtziger Jahre auch die Länder ihren Mitteleinsatz deutlich zurückgeführt hatten, hat die Bundesregierung bereits ab 1988, als sich wachsende Probleme der Wohnungsversorgung abzeichneten, die Finanzhilfen deutlich gesteigert. Trotz vielfältiger anderweitiger Anforderungen an den Haushalt setzt die Bundesregierung 1992 mit 2,7 Mrd. DM im westlichen Bundesgebiet fast doppelt so viele Mittel ein wie ihre Vorgängerin in den Jahren 1981 und 1982. Hinzu kommen die Förderungsleistungen für die neuen Länder, insbesondere 1 Mrd. DM Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau und 900 Mio. DM für das Programm zur Modernisierung und Instandsetzung im Rahmen des Gemeinschaftswerks „Aufschwung Ost“. Der gestiegene finanzielle Einsatz im sozialen Wohnungsbau hat dazu geführt, daß die Zahl der 1991 geförderten Sozialwohnungen um fast das Zweieinhalbfache über der Zahl von 1988 lag; davon waren zwei Drittel Sozialmietwohnungen.

Bei der Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes ist zu berücksichtigen, daß das Auslaufen von Sozialbindungen auch darauf zurückzuführen ist, daß Anfang der achtziger Jahre die Möglichkeiten zur vorzeitigen Ablösung von Fördermitteln deutlich erweitert wurden. Dieses Vorgehen war darauf gerichtet, künftige Sozialbindungen aufzugeben, auch, um kurzfristig zusätzliche Einnahmen für die öffentlichen Kassen zu verbuchen. Die Regierungskoalition hat mit der Verlängerung der Nachwirkungsfristen bei vorzeitiger Mittelrückzahlung 1990 die Anreize für solche Rückzahlungen wirksam vermindert.

Im übrigen ist zu berücksichtigen, daß der größte Teil der Wohnungen, bei denen die Belegungsbindungen auslaufen, im Eigentum von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen steht, deren Eigentümer (Länder und Kommunen, Kirchen und ähnliche) auch ohne öffentlich-rechtliche Bindung aufgrund ihres Satzungsauftrages oder ihres Unternehmensziels daran festhalten werden, die Wohnungen insbesondere sozial benachteiligten Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen.

Unbestreitbar haben die Probleme für Wohnungssuchende in den letzten Jahren zugenommen, trotz einer insgesamt guten Wohnungsversorgung; Umfragen bestätigen, daß weit über 80 v. H. der Bevölkerung

mit ihrer Wohnung zufrieden oder sogar sehr zufrieden sind. Angesichts der erheblich gestiegenen Nachfrage muß jedoch die Politik der Angebotsausweitung fortgesetzt werden. Dabei sind weiterhin große Anstrengungen nötig, um benachteiligte Wohnungssuchende angemessen mit Wohnraum versorgen zu können. Die Wohnungsversorgungsprobleme insgesamt können nur dann befriedigend gelöst werden, wenn alle staatlichen Ebenen entsprechend ihrer gemeinsamen Verantwortung für die Wohnungspolitik handeln.

I. Wohnungsbestand und Wohnungsbauförderung

1. Wie hoch schätzt die Bundesregierung den aktuellen Fehlbestand an Wohnraum, wie wird sich der Fehlbestand künftig entwickeln, und von welchem mittelfristigen Wohnungsbedarf geht die Bundesregierung aus?

Infolge des dauerhaften Wirtschaftswachstums in den achtziger Jahren und der damit einhergehenden Steigerungen des Realeinkommens hat sich die Nachfrage nach Wohnraum erheblich ausgeweitet. Zusätzlich hatte der westdeutsche Wohnungsmarkt in den letzten fünf Jahren einen Zustrom von ca. drei Millionen Personen zu verzeichnen. Hieraus haben sich deutliche Versorgungsengpässe ergeben, die sich an der Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte ebenso ablesen lassen wie an der Entwicklung der Mieten sowie der Preise für Bauleistungen und Bauland.

Eine exakte rechnerische Ermittlung des derzeitigen und künftigen Wohnungsfehlbestandes und des mittelfristigen Wohnungsbedarfs ist jedoch aus methodischen Gründen nicht möglich. Wie die Erfahrungen mit Bedarfsrechnungen früherer Jahre zeigen, greift die Formel „Zahl der Haushalte minus Zahl der Wohnungen gleich Fehlbestand“ zu kurz, weil sie dynamische Anpassungsvorgänge auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite vernachlässigt: Die Zahl der Neubildung von Ein-Personen-Haushalten (Jugendliche, die die Wohnung der Eltern verlassen, Studenten) oder die Zahl älterer Menschen, die länger einen eigenen Haushalt führen, werden auch durch das Angebot auf dem Wohnungsmarkt beeinflusst. Zusammenlegungen und Wohnungsteilungen wiederum hängen von der Nachfragestruktur ab, so daß auch die Größenstruktur des Wohnungsbestandes Veränderungen unterworfen ist.

Verlässliche Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind nicht möglich, weil über entscheidende Faktoren der Wohnungsnachfrage nur sehr unsichere Annahmen getroffen werden können: Die weitere Entwicklung des Wanderungssaldos in die Bundesrepublik Deutschland ist unsicher, das Haushaltsgründungsverhalten kann nur bedingt vorausgeschätzt werden, und schließlich ist auch die auf Einkommenssteigerung beruhende Ausdehnung der Wohnungsnachfrage schwer zu prognostizieren.

Diese Einschränkungen sind bei der Interpretation der Zahlenangaben in den nachfolgenden Antworten zu berücksichtigen. Unbeschadet der bestehenden Unsicherheiten bei einer Quantifizierung geht die Bundesregierung – wie in der Vorbemerkung dargestellt – davon aus, daß auf absehbare Zeit insgesamt ein erheblicher Bedarf an Wohnraum besteht, der sowohl eine effizientere Nutzung des Wohnungsbestandes als auch ein deutlich höheres Neubauangebot erforderlich macht.

2. Wie hat sich die Zahl der Haushalte seit 1983 jährlich absolut und prozentual entwickelt, und wie der Netto-Zugang an Wohnungen?

Die Entwicklung der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahl der Haushalte ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Zahlen basieren auf den Ergebnissen des Mikrozensus (hochgerechnet auf Basis der Eckwerte der Bevölkerungsfortschreibung) und dem Ergebnis der Volkszählung 1987. Für die Jahre 1983 und 1984 sind wegen der Aussetzung des Mikrozensus keine Angaben verfügbar. Das Ergebnis für 1991 liegt derzeit noch nicht vor.

Entwicklung der Zahl der Haushalte seit 1982

Jahr	Haushalte insgesamt in 1 000
April 1982	(25 336) ¹⁾
Juni 1985	(26 367) ¹⁾
April 1986	(26 739) ¹⁾
25. Mai 1987	26 218
April 1990	28 175 ²⁾

¹⁾ Mikrozensus-Angaben für die Jahre 1982 bis 1986 basieren auf Eckwerten aus der Volkszählung 1970 und sind überhöht, wie die Volkszählungsergebnisse 1987 gezeigt haben.

²⁾ Für die Haushaltsfortschreibung zum Jahr 1990 werden erstmals Eckwerte aus der Volkszählung 1987 verwendet. Die Fortschreibungszahlen für 1988 und 1989 basieren hingegen noch auf den Eckwerten aus der Volkszählung 1970 und werden wegen ihrer Fehlerhaftigkeit nicht ausgewiesen.

Eine Darstellung des Nettozugangs der Wohnungen kann nur auf der Grundlage von Schätzungen erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß in der Wohnungsbaustatistik insbesondere Wohnungszusammenlegungen sowie Wohnungsabgänge und Wohnungsumnutzungen für Nicht-Wohnzwecke unterschätzt worden sind. Nicht auszuschließen ist jedoch auch, daß in den letzten Jahren als Folge des Wohnungsmangels eine größere Zahl von Wohnungszugängen durch An- und Umbaumaßnahmen sowie Wohnungsteilungen ebenfalls statistisch nicht erfaßt worden ist.

Die untenstehende Tabelle gibt den Nettozugang an Wohnungen gemäß Bautätigkeitsstatistik wieder.

Entwicklung des Nettozugangs an Wohnungen seit 1983 auf Grundlage der Bautätigkeitsstatistik

Jahr	fertiggestellte Wohnungen ¹⁾	Wohnungsabgang	Nettozugang	
			absolut	Veränderungen gegenüber Vorjahr in v. H.
1983	340 781	19 963	320 818	–
1984	398 373	17 571	380 802	+ 18,7
1985	312 053	15 038	297 015	– 22,0
1986	251 940	15 130	238 810	– 19,6
1987	217 343	15 316	202 027	– 15,4
1988	208 621	15 789	192 832	– 4,6
1989	238 617	14 785	223 832	+ 16,1
1990	256 488	15 400 ²⁾	241 088	+ 7,7
1991	314 544	18 900 ²⁾	295 644	+ 22,6

¹⁾ In Wohn- und Nichtwohnbauten einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

²⁾ Abgang 1990 und 1991 geschätzt auf Basis der Abgänge 1983 bis 1989.

3. Wie hoch war der jährliche Wohnraumverlust durch Sanierung, Überalterung und Umwandlung u. ä. in den Jahren seit 1983, und zwar einschließlich der nicht an einen Verwaltungsvorgang gebundenen Wohnungsabgänge, und wie hoch schätzt die Bundesregierung den Wohnraumverlust pro Jahr in den kommenden Jahren?

In der Regel ist davon auszugehen, daß durch Sanierungsmaßnahmen netto keine Wohnungen verlorengehen. Es wird darüber hinaus in jedem Sanierungsverfahren nach Möglichkeit sichergestellt, daß den vorherigen Bewohnern des Sanierungsgebietes nach Abschluß der Maßnahme instandgesetzter und modernisierter Wohnraum zu tragbaren Mieten zur Verfügung steht.

Eine verlässliche Vorausschätzung des Wohnraumverlustes in der Zukunft, insbesondere durch Überalterung und Umwandlung, ist wegen der in der Antwort zu Frage 2 genannten Gründe nicht möglich. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß Wohnungsabgänge wegen „Überalterung“ gering sind, weil der Wohnungsbestand in den alten Ländern der Bundesrepublik Deutschland aufgrund der hohen Nachkriegs-

bautätigkeit sehr jung ist: ca. 31 v. H. der Wohnungen wurden nach 1969 und ca. 70 v. H. nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut.

4. In welchen Regionen und für welche Bevölkerungsgruppen bestehen Engpässe in der Wohnraumversorgung?

Engpässe in der Wohnraumversorgung bestehen inzwischen in allen Regionen. Sie sind in Ballungsräumen besonders ausgeprägt. Besonders schwierig ist die Wohnungssuche für Alleinerziehende mit mehreren Kindern, kinderreiche Haushalte und Ausländer (vgl. Antwort zu Frage 57).

5. In welchen Regionen (geringe, mittlere und hohe Verdichtung) sind die seit 1983 neu fertiggestellten Wohnungen gebaut worden?

Über die Verteilung der fertiggestellten Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Regionstypen (Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, BfLR) gibt folgende Tabelle Auskunft:

Jahr	Fertigstellungen	davon in					
		Regionen mit großen Verdichtungsräumen		Regionen mit Verdichtungsansätzen		ländlich geprägten Regionen	
	insgesamt	absolut	Anteil v. H.	absolut	Anteil v. H.	absolut	Anteil v. H.
1983	340 781	174 522	51,2	104 705	30,7	61 554	18,1
1984	398 373	214 894	53,9	117 103	29,4	66 376	16,7
1985	312 053	166 503	53,4	93 448	29,9	52 102	16,7
1986	251 940	130 938	52,0	78 081	31,0	42 921	17,0
1987	217 343	115 286	53,0	63 262	29,1	38 795	17,9
1988	208 621	106 259	50,9	64 515	30,9	37 847	18,2
1989	238 617	117 546	49,3	74 884	31,4	46 187	19,3
1990	256 488						
1991	314 544						

6. Wie hoch sollte nach Auffassung der Bundesregierung der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Wohnungsneubau sein?

Über die Zahl der zu fördernden Sozialwohnungen entscheiden die Länder. Der Bund kann durch die von ihm zur Verfügung gestellten Finanzhilfen nur begrenzt auf das Ergebnis der Förderung Einfluß nehmen.

Sozialer Wohnungsbau umfaßt die Förderung von Miet- und Eigentümerwohnungen. Der Anteil des sozialen Mietwohnungsbaus ist abhängig von der Wohnungsmarktsituation, den Kosten pro Förderungsfall und der finanziellen Situation der öffentlichen Haushalte; außerdem spielt eine Rolle, wie viele Wohnungen gleichzeitig im freifinanzierten Mietwohnungsbaubau entstehen. In der direkten Eigentumsförderung wird der Umfang der öffentlichen Finanzhilfen wesentlich durch die Notwendigkeit bestimmt, Familien mit Kindern und mittleren Einkommen den Zugang zum Wohneigentum zu ermöglichen.

7. Wie viele Mietwohnungen sind pro Jahr seit 1983 in Eigentumswohnungen umgewandelt worden?

Der Bundesregierung liegen keine bundesweiten Informationen über die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und nach Wirksamwerden der Teilungserklärung somit umgewandelten und anschließend verkauften Wohnungen vor. Für einige Städte sind die Zahlen der für geplante Umwandlungen erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen jedoch bekannt. Nach dem in den Jahren 1983/84 erreichten Höchststand kam es dort zu einem starken Rückgang, nach dem 1987 erreichten Tiefstand wieder zu einer leichten Erhöhung, die jedoch bei weitem nicht das Niveau der früheren Jahre erreichte. Ab 1989/90 gab es erneute Rückgänge. In der Vergangenheit führten mittelfristig 90 v. H. der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zum Verkauf der Wohnungen.

Kurzfristig schwankte dieser Anteil in Abhängigkeit von den Verwertungsmöglichkeiten jedoch stark.

8. In welchem Umfang ist in den Jahren seit 1983 pro Jahr jeweils Eigentum an einer Wohnung (getrennt nach eigengenutzten Wohnungen in Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen) begründet worden
- im gesamten Wohnungsbau,
 - im steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbau,
 - im Rahmen des im ersten Förderungsweg geförderten sozialen Wohnungsbaus,
 - im Rahmen des im zweiten Förderungsweg geförderten sozialen Wohnungsbaus?

Die Bautätigkeitsstatistik erfaßt die Zahl der neu geschaffenen Wohnungen u.a. nach Gebäudearten (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser), auch die Zahl der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, nicht aber die weitere Nutzung des neu geschaffenen Wohnraums (Selbstnutzung oder Vermietung). In der Bewilligungsstatistik für den sozialen Wohnungsbau wird zusätzlich zwischen Mietwohnungen und Eigentümerwohnungen unterschieden.

Die Entwicklung des freifinanzierten Wohnungsbaus wird nicht statistisch erfaßt. Eine Berechnung aus der Differenz zwischen dem gesamten Wohnungsbau und dem geförderten Wohnungsbau ist wegen der unterschiedlichen Erfassungszeitpunkte (Genehmigung und Fertigstellung bei der Bautätigkeit, Bewilligung bei der Förderung) nicht möglich. Diese zeitliche Differenz – sie ist größer bei einer Gegenüberstellung von Bewilligungen und Fertigstellungen, geringer zwischen Baugenehmigung und Bewilligung – muß auch bei einem Vergleich der nachfolgenden Tabellen berücksichtigt werden. Dargestellt sind die Zahlen der zum Bau genehmigten Wohnungen und die Zahlen der geförderten Wohnungen in den Jahren 1983 bis 1991. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, daß ein (geringer) Teil der zum Bau genehmigten Wohnungen nicht fertiggestellt wird.

1. Gesamter Wohnungsbau: Baugenehmigungen 1983 bis 1991

Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon in neu errichteten Wohngebäuden	darunter		
			in Einfamilienhäusern	in Zweifamilienhäusern	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern
1983	419 655	384 859	98 815	86 464	106 720
1984	336 080	306 923	84 951	67 412	87 007
1985	252 248	225 567	78 408	53 532	48 911
1986	219 205	195 711	84 237	48 014	31 999
1987	190 696	169 566	88 811	27 998	30 578
1988	214 252	191 233	97 339	30 912	35 775
1989	276 042	245 642	105 014	36 042	52 589
1990	391 430	331 652	107 458	46 934	81 670
1991 ¹⁾	400 618	340 660	96 167	44 662	96 824

¹⁾ Vorläufiges Ergebnis.

2. Sozialer Wohnungsbau 1983 bis 1991 (Bewilligungen)

a) geförderte Wohnungen nach Gebäudearten

Jahr	insgesamt	darunter		
		in Einfamilien- häusern	in Zweifamilien- häusern	in Eigentums- wohnungen
1983	104 083	27 799	11 780	8 422
1984	80 408	25 009	9 125	7 937
1985	68 952	24 444	7 490	7 224
1986	52 066	25 834	4 425	5 202
1987	40 668	20 978	2 227	4 559
1988	38 886	20 269	1 701	4 034
1989	65 153	20 412	1 619	4 305
1990*)	92 740		29 836	3 960
1991*)	93 565		26 141	4 282

*) Endgültige Jahresergebnisse des Statistischen Bundesamtes liegen noch nicht vor.

b) geförderte Eigentümerwohnungen

Jahr	Gesamt	davon		
		1. Förderungsweg	2. Förderungsweg	3. Förderungsweg ¹⁾
1983	45 035	10 258	34 777	
1984	40 450	10 219	30 231	
1985	38 714	12 533	26 181	
1986	35 421	14 030	21 391	
1987	27 969	11 529	16 440	
1988	26 201	10 542	15 659	
1989	25 999	10 677	15 185	137
1990 ²⁾	33 796	10 197	19 496	4 094
1991 ²⁾	30 423	12 346	13 339	4 738

¹⁾ Der Förderungsweg existiert erst seit 1989.

²⁾ Endgültige Jahresergebnisse des Statistischen Bundesamtes liegen noch nicht vor.

9. Wie viele Wohnungen wurden und werden durch das Sonderprogramm zum Aus- und Umbau von Wohnraum (Dachgeschoßausbau) geschaffen?

Das im Rahmen der wohnungspolitischen Beschlüsse der Bundesregierung im Herbst 1989 initiierte Wohnungsbauprogramm hatte zum Ziel, durch Baumaßnahmen im Bestand schnell zusätzliche Mietwohnungen zu schaffen.

Für diese Zwecke stand bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau zunächst ein Kreditrahmen von 1,5 Mrd. DM bereit, der im Jahr 1990 auf 4 Mrd. DM aufgestockt wurde. Bis etwa Mitte des Jahres 1991 konnten hieraus zinsvergünstigte Darlehen gewährt werden, mit denen Baumaßnahmen zur Schaffung neuer Mietwohnungen, insbesondere durch den Ausbau von Dachgeschossen, die Umwandlung bisher gewerblich oder landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Wohnungen sowie

durch sonstige Umbau-, Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen in bestehenden Gebäuden unterstützt wurden.

Im Rahmen dieses Programms werden 80 000 Mietwohnungen, vornehmlich in hochverdichteten Regionen, geschaffen, die zum überwiegenden Teil bereits fertiggestellt sind.

Wegen des Erfolges dieser Maßnahmen wurde zu Beginn dieses Jahres nochmals eine Mrd. DM für diese Zwecke bereitgestellt. Die Bundesregierung erwartet, daß mit diesen Mitteln weitere 20 000 Wohnungen neu erstellt werden.

10. Welche der Wohnungsforschungsinstitute haben wann (Anfang der 80er Jahre) erstmals darauf hingewiesen, daß schon wegen der Zunahme der Haushalte infolge der geburtenstarken Jahrgänge

eine Wohnungsknappheit und Wohnungsnot Ende der 80er, Anfang der 90er Jahre entstehen würde, und wie bewertet die Bundesregierung vor diesem Hintergrund Aussagen, die Wohnungsnot sei erst seit etwa zwei Jahren absehbar gewesen?

Zwar vermerkte die Ifo-Bauvorausschätzung 1981 zur Bedarfsentwicklung unter anderem: „Trotz tendenziell abnehmender Bevölkerung wird die Zahl der Haushalte bis Ende der achtziger Jahre weiter zunehmen, und zwar voraussichtlich um fast 2 Mio.“ (Ifo-Bauvorausschätzung 1981 bis 1991, Allgemeiner Teil, S. 105). „Wohnungsnot“ wurde jedoch nicht prognostiziert.

Fünf Jahre später korrigierte das gleiche Institut die prognostizierte Wohnungsnachfrage nach unten: „Weit ungünstiger als noch vor wenigen Jahren wird jetzt (auch „revisions-bedingt“) die langfristige Entwicklung des Wohnungsbauvolumens eingeschätzt: Zwar expandiert der Teilbereich Altbauerneuerung weiter, der Wohnungsneubau, auf den noch etwa 60 Prozent des Wohnungsbauvolumens entfallen, wird jedoch tendenziell stark rückläufig sein. Wegen des unterschiedlichen Gewichts dieser beiden Teilbereiche schrumpft der gesamte Wohnungsbau wertmäßig im Trendverlauf. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen sinkt auf knapp 260 000 Wohneinheiten (Trendwert 1996), der Wohnungsbestand erhöht sich aber weiter auf rd. 26,9 Mio. Wohneinheiten (Ifo-Bauvorausschätzung 1986, S. VIII f.).“

Aus diesen Zitaten wird deutlich, daß die Prognosen sich am jeweiligen Trend orientierten. Weder die hohen Zuwanderungen Ende der achtziger und Anfang der neunziger Jahre, noch die einkommensbedingte Mehrnachfrage nach Wohnraum wurden von den Forschungsinstituten vorhergesehen. Diese Faktoren haben die vergleichsweise zuverlässig prognostizierte endogene Haushaltsentwicklung jedoch völlig überlagert. Dies ist schon daran erkennbar, daß bis Mitte der achtziger Jahre trotz Zunahme der Zahl der Haushalte erhebliche Wohnungsleerstände auftraten.

11. Gab es im Jahr 1985 besondere, nennenswerte Wohnungsleerstände, und wenn nein, wie erklärt sich die Bundesregierung die Tatsache, daß in diesem Jahr die öffentliche Diskussion über Wohnungsleerstände einen Höhepunkt hatte?

Über die Entwicklung der Wohnungsleerstände in den achtziger Jahren gibt es keinen Nachweis aus der amtlichen Statistik. Vorliegende Zahlenangaben aus verschiedenen Untersuchungen und Schätzungen sind wegen der unterschiedlichen Ausgangsbasis nicht direkt vergleichbar. Alle vorhandenen Daten weisen jedoch für Mitte der achtziger Jahre einen deutlichen Anstieg der Zahl leerstehender Wohnungen aus.

Über einen längeren Zeitraum vergleichbare Daten über leerstehende Wohnungen liegen nur vom damaligen Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vor. Die in der folgenden Tabelle dargestellte Zeitreihe für die Jahre 1975 bis 1985 zeigt, daß im

Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, als im Marktsegment der eher preisgünstigen Wohnungen, der Anteil der Leerstände von 1980 bis 1985 um das Vierfache auf etwa 1 v. H. angestiegen ist. Das entspricht ca. 35 000 leerstehenden Wohnungen.

Anteil leerstehender Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen 1975 bis 1985

Jahr (am 31. 12.)	Anteil leerstehender Wohnungen – v. H. –
1975	0,33
1976	0,30
1977	0,32
1978	0,33
1979	0,23
1980	0,26
1981	0,26
1982	0,37
1983	0,66
1984	0,93
1985	1,03

Eine im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erstellte Studie der GEWOS schätzte die Zahl der länger als drei Monate leerstehenden Wohnungen für 1984 auf 250 000, das waren knapp 2 v. H. des gesamten Mietwohnungsbestandes. Diese Zahl wurde auch von der Bundesregierung in der Öffentlichkeit vertreten. Von seiten der Haus- und Grundeigentümer wurden wesentlich höhere Zahlen genannt.

12. Wie groß ist das gegenwärtige Volumen der Förderung des Wohnungswesens durch Bund, Länder und Gemeinden, und wie verteilen sich diese Mittel auf einzelne Einkommensgruppen?

Für die direkte Förderung des sozialen Wohnungsbaus hat der Bund 1991 einen Verpflichtungsrahmen von insgesamt 3,104 Mrd. DM bereitgestellt, davon 1,760 Mrd. DM für die alten Länder und 1,344 Mrd. DM für die neuen Länder (einschließlich 344 Mio. DM für die Fertigstellung von vor dem 1. Juli 1990 begonnenen Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungen). 1992 beträgt der Verpflichtungsrahmen insgesamt 3,7 Mrd. DM, davon 2,7 Mrd. DM für die alten und 1,0 Mrd. DM für die neuen Länder (vgl. Antwort zu Frage 17). Die alten Länder haben 1991 für den sozialen Wohnungsbau Finanzmittel in Höhe von 9,971 Mrd. DM zur Verfügung gestellt, die neuen Länder haben sich mindestens in Höhe der Bundesfinanzhilfen mit eigenen Mitteln beteiligt. Für 1992 liegen noch nicht von allen Ländern Angaben vor. Über die von den Gemeinden insgesamt für die Wohnungsbauförderung eingesetzten Finanzmittel gibt es keine verlässlichen Informationen; bekannt ist aber, daß einzelne Gemeinden erhebliche Beiträge leisten.

Im Rahmen des Gemeinschaftswerks „Aufschwung Ost“ für die neuen Länder hat der Bund für die Modernisierung und Instandsetzung 1991 und 1992 jeweils 700 Mio. DM bereitgestellt; im Nachtragshaushalt 1992 werden die Finanzhilfen des Jahres 1992 um weitere 200 Mio. DM aufgestockt. Die Länder setzen eigene Mittel in Höhe von mindestens 25 v. H. der Bundesmittel ein. Das Programm zur Privatisierung von Mietwohnungen hat 1991 und 1992 ein Volumen von jeweils 200 Mio. DM; eine Mitleistungsverpflichtung der Länder besteht dabei nicht.

Für Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung können in den neuen Ländern auch zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen werden. Die Zinsverbilligung wird allein vom Bund finanziert. Das Kreditvolumen ist im Nachtragshaushalt 1992 von zehn auf 15 Mrd. DM aufgestockt worden.

Die Steuermindereinnahmen durch die indirekte steuerliche Förderung beliefen sich 1991 auf schätzungsweise 7,28 Mrd. DM. Nach der Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für die Wohneigentumsbildung im Rahmen der wohnungspolitischen Beschlüsse der Bundesregierung vom Oktober 1991 werden für 1992 Mindereinnahmen in Höhe von 8,44 Mrd. DM erwartet.

Für die Bausparförderung (einschließlich Bausparzwischenfinanzierungsprogramme und steuerliche Begünstigung von Bausparbeiträgen als Sonderausgaben) stehen 1992 in den alten und den neuen Ländern 1,044 Mrd. DM zur Verfügung.

Die Wohngeldleistungen von Bund und Ländern – die nicht zu den Subventionen, sondern zu den Sozialausgaben gerechnet werden – betrugen 1991 insgesamt 4,538 Mrd. DM. Die Haushaltsansätze von Bund und Ländern für 1992 belaufen sich auf 6,650 Mrd. DM.

Die Mittel des sozialen Wohnungsbaus und die Bausparförderung kommen Haushalten im unteren und mittleren Einkommensbereich zugute, das Wohngeld den unteren Einkommensgruppen. Die steuerlichen Abschreibungsvergünstigungen können von allen steuerpflichtigen Haushalten genutzt werden; die steuerliche Grundförderung für selbstgenutzte Immobilien nach § 10 e des Einkommensteuergesetzes und das Baukindergeld können ab 1992 jedoch nur noch Steuerzahler in Anspruch nehmen, bei denen der Gesamtbetrag der Einkünfte 120 000 DM (bei Alleinstehenden) oder 240 000 DM (bei Verheirateten) nicht übersteigt.

Steuermindereinnahmen im Zusammenhang mit dem freifinanzierten Mietwohnungsbau sind nicht als Subventionen anzusehen. Die Entlastungswirkungen werden im übrigen in Form niedrigerer Anfangsmieten weitergegeben; die Anfangsmieten im freifinanzierten Mietwohnungsbau liegen weit unter den „Kostenmieten“ im Sinne des Berechnungsrechts für den sozialen Wohnungsbau. Sowohl im freifinanzierten als auch – bei Kombination mit Elementen der Vereinbarten Förderung – im sozialen Mietwohnungsbau ergäben sich ohne die steuerliche Entlastung höhere Mieten.

13. Wie bewertet die Bundesregierung Forschungsergebnisse, wonach von den verschiedenen Wohnungsbaufördermaßnahmen einschließlich Wohngeld das untere Einkommensfünftel zu etwa 25 % und das obere Einkommensfünftel ebenfalls zu 25 % profitiert?
14. Welches Umschichtungsvolumen sieht die Bundesregierung angesichts der Tatsache, daß etwa ein Viertel der Fördermaßnahmen den Beziehern hoher Einkommen zugute kommt?

Wegen ihres inhaltlichen Zusammenhangs werden die Fragen 13 und 14 zusammen beantwortet. Auf die Antwort zu Frage 12 wird Bezug genommen.

Die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus kommt ausschließlich unteren Einkommensbeziehern zugute. Bei der Wohneigentumsförderung können durch die Verknüpfung von direkter und indirekter (steuerlicher) Förderung Haushalte mit niedrigeren Einkommen wesentlich stärker gefördert werden als Haushalte mit höheren Einkommen. Der Eigentumserwerb durch Haushalte mit Einkünften über 120 000/240 000 DM wird mit Inkrafttreten des Steueränderungsgesetzes 1992 nicht mehr gefördert.

Die Bundesregierung kann somit die in den Fragen genannten Größenordnungen nicht bestätigen.

II. Entwicklung des sozial gebundenen Mietwohnungsbestandes

15. Wie viele Wohnungen wurden pro Jahr im Durchschnitt öffentlich gefördert von 1969 bis 1982, und wie viele waren es im Jahresdurchschnitt 1983 bis 1991?

Von 1969 bis 1982 wurden 137 304 Wohnungen, von 1983 bis 1991 71 072 Wohnungen durchschnittlich pro Jahr gefördert. Seit Ende der achtziger Jahre ist die Zahl der Bewilligungen stark erhöht worden (von 38 886 im Jahr 1988 auf 93 565 im Jahr 1991).

16. Wie hoch war der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen an den insgesamt fertiggestellten Wohnungen jeweils in den Jahren 1969 bis 1982 sowie 1983 bis 1991?

Fertigstellungsergebnisse für öffentlich geförderte Wohnungen werden seit 1979 nicht mehr erhoben. Bei einem Vergleich zwischen den Daten der Bewilligungs- und der Bautätigkeitsstatistik müssen – wie in der Antwort zu Frage 8 dargelegt – die unterschiedlichen Erhebungszeitpunkte berücksichtigt werden.

Der Anteil der Bewilligungen an den genehmigten Wohnungen betrug für den Zeitraum von 1969 bis 1982 28,7 v. H. und für den Zeitraum von 1983 bis 1991 23,6 v. H. Von 1988 bis 1991 ist die Gesamtzahl der Baugenehmigungen von 214 252 auf 400 618, die Zahl der Fertigstellungen insgesamt von 208 621 auf 314 544 und die Zahl der geförderten Wohnungen von 38 886 auf 93 565 angestiegen.

17. Wie haben sich die Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau seit 1983 jährlich entwickelt, untergliedert in Förderungsarten sowie Miet- und Eigentümerwohnungen?

Die den Ländern in den Programmjahren 1983 bis 1992 für den sozialen Wohnungsbau gewährten Bundesfinanzhilfen sind in den folgenden Übersichten dargestellt. Die Erläuterungen zu den Bundeshaushaltsplänen 1985 bis 1988 enthielten die Vorgabe, die Bundes-

finanzhilfen nur für Eigentumsmaßnahmen (Familienheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen) einzusetzen. Der Bundeshaushaltsplan 1989 enthielt eine entsprechende Zweckbestimmung für einen Teil der Mittel. Im übrigen erfolgt der Einsatz der Bundesfinanzhilfen nach den Bestimmungen der Länder. Die für den 3. Förderungsweg als Zuschüsse bereitgestellten Mittel werden von den Ländern zum Teil zu den Bedingungen des 1. und 2. Förderungsweges eingesetzt.

Bundesfinanzhilfen (Verpflichtungsrahmen) für den sozialen Wohnungsbau in den alten Ländern 1983 bis 1992

Programmjahr	Bundesfinanzhilfen			Insgesamt
	1. Förderungsweg ¹⁾	2. Förderungsweg ²⁾	3. Förderungsweg ³⁾	
	– Mio. DM –			
1983	840	1 450	–	2 290
1984	840	1 250	–	2 090
1985	570	500	–	1 070
1986	447	500	–	947
1987	300	400	–	700
1988	150	300	–	450
1989	150	150	750	1 050
1990	150	450	1 400	2 000
1991	150	410	1 200	1 760
1992	150	410	2 140	2 700

¹⁾ Für den Einsatz als Baudarlehen.

²⁾ Für den Einsatz als Aufwendungsdarlehen oder -zuschüsse.

³⁾ Als Zuschüsse.

Bundesfinanzhilfen (Verpflichtungsrahmen) für den sozialen Wohnungsbau in den neuen Ländern 1991 bis 1992

Programmjahr	Bundesfinanzhilfen ¹⁾		
	Neubau/Modernisierung/ Instandsetzung	Mietwohnungen	Fertigstellung von Eigentumsmaßnahmen
	– Mio. DM –		
1991	1 000	190	154
1992	1 000		

¹⁾ Als Zuschüsse.

18. Wie hoch schätzt die Bundesregierung den Bedarf an langfristigem, mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum für die Jahre 1995 bis zum Jahr 2000?

Aus heutiger Sicht ist auch für den Zeitraum 1995 bis 2000 mit einer anhaltend starken Wohnungsnachfrage zu rechnen. Der Bedarf an Sozialwohnungen dürfte hoch bleiben. Eine Quantifizierung ist jedoch nicht möglich, zumal Prognosen – dies zeigen insbesondere die Erfahrungen der achtziger Jahre – in aller Regel situationsbezogen sind (vgl. Antworten zu Fragen 1 und 10).

19. Wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen werden mit den allgemeinen Finanzzuweisungen von 1992 bis 1994 pro Jahr gebaut, und wie viele dieser Wohnungen werden entsprechend der Definition des sozialen Wohnungsbaus langfristig gebunden sein, und wie viele werden (3. Förderungsweg) nur kurz bis mittelfristig gebunden sein?

Die Aufstellung der jährlichen Wohnungsbauprogramme, die auch Vorgaben zum Anteil der geförderten Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen enthalten, liegt in der Verantwortung der Länder. Sie legen im Rahmen der allgemeinen bundesgesetzlichen

Regelungen die Förderungsbestimmungen im einzelnen fest, also auch den Kreis der Förderungsberechtigten (Einkommensgrenzen) sowie die Bewilligungsmieten und Bindungsfristen für Sozialmietwohnungen.

Es gibt keine Definition des sozialen Wohnungsbaus, die langfristige Bindungen vorschreibt. Langfristige Bindungen von 30 und mehr Jahren sind vor allem im 1. Förderungsweg üblich. Im 2. Förderungsweg werden seit den 70er Jahren in der Regel Aufwandshilfen über 16 Jahre gewährt. Im 3. Förderungsweg sehen die Länder in der Mehrzahl Bindungsfristen von 10 oder 12 Jahren, zum Teil aber auch von 25 Jahren vor.

Die Wohnungsbauprogramme 1992 liegen dem Bund noch nicht vollständig vor, so daß Angaben zur Gesamtzahl der mit Bundes- und Landesmitteln geförderten Sozialwohnungen nicht möglich sind. Die Höhe der Verpflichtungsrahmen für den allgemeinen sozialen Wohnungsbau in den Programmjahren 1993 und 1994 wird erst in künftigen Haushaltsplänen festgelegt.

20. Wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen werden mit welcher Bindungsdauer aufgrund des Sonderprogramms der Bundesregierung von 1992 bis 1994 pro Jahr zusätzlich in den Ballungsgebieten gebaut?

Auf Grundlage der wohnungspolitischen Beschlüsse der Bundesregierung vom Oktober 1991 wird der Bund den Ländern für das Sonderprogramm zur Förderung des Wohnungsbaus in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage in den Jahren 1992 bis 1994 jeweils Finanzhilfen in Höhe von 700 Mio. DM zur Verfügung stellen. Entsprechend der Verwaltungsvereinbarung von Bund und Ländern für das Programmjahr 1992 sollen die Mittel des Sonderprogramms überwiegend für den Mietwohnungsbau und vor allem zur Wohnungsversorgung junger Familien im mittleren Einkommensbereich eingesetzt werden. Die Länder stellen – wie auch im allgemeinen sozialen Wohnungsbau – eigene Mittel mindestens in Höhe der Bundesmittel bereit. Die Bundesregierung geht davon aus, daß im Rahmen des dreijährigen Sonderprogramms etwa 85 000 Sozialwohnungen zusätzlich gefördert werden. Auch für die Durchführung des Sonderprogramms im Jahr 1992 liegen der Bundesregierung noch nicht alle Meldungen der Länder vor.

21. Wie viele belegungs- und mietpreisgebundene Sozialwohnungen gab es am 1. Januar 1990?

Nach vorliegenden Schätzungen lag der Bestand an Mietsozialwohnungen Anfang 1990 bei rund 3 Mio. Wohnungen.

22. Wie viele dieser Wohnungen werden pro Jahr bis zum Jahr 2000 aus der Bindung herausfallen?

In den letzten Jahren dürften jährlich etwa 150 000 Wohnungen aus der – auf der öffentlichen Förderung beruhenden – Bindung herausgefallen sein. Die Zahl der bis zum Jahr 2000 die Bindung verlierenden Wohnungen läßt sich nicht prognostizieren, da nicht absehbar ist, in welchem Maße Vereinbarungen zur Verlängerung von Belegungsbindungen getroffen werden. Auch haben die 1990 in Kraft getretenen Erschwerungen der vorzeitigen Rückzahlung schon zu einer starken Verringerung dieser Rückzahlungen geführt (vgl. Antwort zu Frage 28).

23. Wie hoch wird nach Auffassung der Bundesregierung der Bestand an belegungs- und mietpreisgebundenen Sozialwohnungen im Jahr 2000 sein?

Eine Schätzung ist nicht möglich, da sie neben Voraussetzungen über das Auslaufen der Bindungen Prognosen über den Umfang der öffentlichen Wohnungsbauförderung voraussetzt.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, daß die Belegungsrechte nicht im gleichen Ausmaß verlorengehen wie die auf der öffentlichen Förderung beruhenden Belegungsbindungen. Insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen, aber auch die übrigen Wohnungsunternehmen mit dominierender öffentlicher Beteiligung werden ihre Wohnungen nach Auslaufen der Bindungen weiterhin Personen zur Verfügung stellen, die nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vorrangig mit Wohnraum zu versorgen sind. Auch die Wohnungen der Genossenschaften und Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft dienen in ganz überwiegender Maße Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen. Unabhängig davon hat die Bundesregierung vorgeschlagen, künftig verstärkt auch den Erwerb von Belegungsbindungen im preisgünstigen Wohnungsbestand zu fördern.

Die Zahlen der öffentlich geförderten und der sonstigen Wohnungen der verschiedenen Eigentümergruppen, die vorher gemeinnützig waren und mehr als zwei Drittel der Sozialmietwohnungsbestände im Eigentum halten, lassen sich nur grob schätzen. Die Ergebnisse dieser Schätzung für Ende 1990 sind in der Übersicht (Seite 11) zusammengestellt.

24. Wie hat sich seit 1983 der Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung pro Jahr entwickelt, und wie wird die Entwicklung in den nächsten Jahren verlaufen?

Die Zahl der Sozialmietwohnungen wird nicht jährlich ermittelt. Nach den Ergebnissen einer Umfrage bei den Ländern betrug der Bestand Ende 1986 3,4 Mio. Sozialmietwohnungen. Anfang 1990 dürfte es, wie in der Antwort zu Frage 21 dargestellt, rund 3 Mio. Sozialmietwohnungen gegeben haben. Zur Prognoseproblematik ist auf die Antwort zu Frage 22 zu verweisen.

Übersicht zu Frage 23

Wohnungsunternehmen nach dominierenden Eigentümern	öffentlich geförderte Wohnungen	sonstige Wohnungen	insgesamt Anzahl der Wohnungen – in 1 000 –	Anteile v. H.
kommunale WU.	528	260	788	24
sonst. WU. mit öffentlicher Beteiligung	592	291	883	26
WU. der gewerblichen Wirtschaft	190	93	283	8
Genossenschaftliche WU.	647	377	1 024	31
Gewerkschaftliche WU.	42	20	62	2
Private WU.	103	50	153	5
Kirchliche WU.	31	16	47	1
Insgesamt ca.	2 200	1 100	3 300	100

Quelle: Gesamtverband der Wohnungswirtschaft und Berechnungen des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Annahme: Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Gesamtbestand ist in allen Eigentümergruppen gleich.

25. Wie viele Wohnungen haben pro Jahr seit 1983 die Mietpreis- und Belegungsbindung infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgung öffentlicher Darlehen verloren, und bei wie vielen dieser Wohnungen galt bzw. gilt eine Nachwirkungsfrist mit welcher Dauer?
26. Wie hoch waren die vorzeitigen Rückzahlungen öffentlicher Baudarlehen für Mietwohnungen pro Jahr seit 1983, wie viele Wohnungen waren davon betroffen, und wie viele dieser Wohnungen lagen in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf?

Die Fragen 25 und 26 werden wegen des engen sachlichen Zusammenhangs zusammen beantwortet.

Exakte Daten liegen nur für die vorzeitigen Rückzahlungen vor (vgl. folgende Übersicht).

Jahr	vorzeitige Rückzahlungen	betroffene Wohnungen
1983	728,7 Mio. DM	130 640
1984	768,6 Mio. DM	135 907
1985	618,1 Mio. DM	123 975
1986	971,4 Mio. DM	210 675
1987	659,4 Mio. DM	132 658
1988	888,5 Mio. DM	149 418
1989	669,1 Mio. DM	108 336
1990	269,0 Mio. DM	52 866
davon in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf		
1983	473,0 Mio. DM	82 785
1984	425,2 Mio. DM	73 687
1985	420,8 Mio. DM	76 959
1986	560,4 Mio. DM	115 761
1987	418,0 Mio. DM	85 193
1988	608,4 Mio. DM	97 294
1989	234,4 Mio. DM	51 240

Die Daten für das Jahr 1991 liegen noch nicht vor. Angaben zur Anzahl der Mietwohnungen in Gebieten

mit erhöhtem Wohnbedarf sind als Bundesergebnis nur bis 1989 vorhanden. Seit dem Jahr 1990 ist die Erstellung eines Bundesergebnisses nicht mehr möglich, da die Daten ab 1990 nicht mehr von allen Ländern geliefert werden.

In den meisten Fällen der seit 1983 außerplanmäßig zurückgezahlten öffentlichen Darlehen ging aufgrund bestehender unterschiedlicher Nachwirkungsfristen die Mietpreis- und Belegungsbindung noch nicht verloren. Die Nachwirkungsfristen betrugen bis Ende 1989 höchstens acht, danach zehn Jahre.

27. Wie ist der Bestand an öffentlichen Baudarlehen für Mietwohnungen, gegliedert nach Förderjahrgängen, wie hoch sind die derzeitigen effektiven Zinssätze für diese Darlehen nach Baualtersklassen, und welche Restlaufzeit haben sie?

Differenzierte Angaben über die von den Ländern gewährten öffentlichen Baudarlehen – Anteil der Baudarlehen für Mietwohnungen, Aufschlüsselung nach Förderjahrgängen usw. – liegen der Bundesregierung nicht vor. Auch die Festlegung der Verzinsung ist den Ländern freigestellt.

Die Tilgungsregelung des § 19 Abs. 3 II. WoBauG sieht nur eine Berechnung des Gesamtbestandes bisher gewährter und getilgter Darlehen und des Darlehensrestbestandes vor (vgl. Antwort der Bundesregierung vom 13. Februar 1991 auf die schriftliche Frage des Abgeordneten Dr. Sperling, Drucksache 12/85 vom 15. Februar 1991, S. 54). Weitere Meldungen der Länder erfolgen nicht.

28. Wie wird die Bundesregierung auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen sichern angesichts der Tatsache, daß erheblich mehr öffentlich geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, als neue hinzugebaut werden und gleichzeitig der Bedarf an Sozialwohnungen hoch ist und stetig wächst?

Im Rahmen des Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes vom 17. Mai 1990 wurden die bei der vorzeitigen Rückzahlung geltenden Nachwirkungsfristen von bisher höchstens acht auf zehn Jahre verlängert und die vorzeitigen Rückzahlungen auch dadurch weniger attraktiv gemacht, daß die Ersatzfinanzierungsmittel statt bisher mit 5 v. H. jetzt mit niedrigeren Prozentsätzen in der Kostenmiete angesetzt werden, so daß der Zuschußbedarf der Ersatzfinanzierung steigt. In den fünf Jahren vor der Gesetzesänderung wurden durch vorzeitige Rückzahlungen jährlich durchschnittlich in ca. 145 000 Fällen die Bindungen im sozialen Wohnungsbau abgelöst. Nach der Gesetzesänderung ging die Zahl der Rückzahlungen bereits im Jahr 1990 auf nur noch ca. 52 000 Fälle zurück.

Die für die Durchführung der Wohnungsbauförderung verantwortlichen Länder und die Gemeinden, die die Belegungsrechte ausüben, sind gefordert, Förderungsangebote und Vereinbarungen zu schaffen, die eine weitere Verfügungsmöglichkeit über die in Frage kommenden Mietwohnungsbestände sicherstellen.

Der Bund hat im Bereich der Wohnungsfürsorge für seine Bediensteten in vielen Fällen durch finanzielle Anreize die vertraglich vereinbarte Mindestdauer von Wohnungsbezugsrechten um fünf bis zehn Jahre verlängert oder bereits erloschene Rechte neu vereinbart. Bisher wurden Belegungsrechte an insgesamt 10 700 Wohnungen verlängert oder erneuert.

29. Beabsichtigt die Bundesregierung aufgrund der zunehmenden Wohnungsnot in den neuen Bundesländern, die Mittel für den sozialen Wohnungsbau dort aufzustocken?

Die Entscheidungen über die künftige Höhe der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau in den neuen Ländern werden im Rahmen der Haushaltsaufstellung getroffen. Im übrigen werden den neuen Ländern bereits jetzt überproportional hohe Mittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt, die auch für Instandsetzungen und Modernisierungen eingesetzt werden können. Hier liegt in den neuen Bundesländern gegenwärtig der Schwerpunkt des Bedarfs an Fördermitteln.

30. Wie bewertet die Bundesregierung die Auffassung führender Wirtschaftsinstitute, daß Wohnungen, die über den 3. Förderweg bezuschußt werden, nicht als Sozialwohnungen bezeichnet werden sollten?

Durch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus soll das Angebot an preisgünstigen Wohnungen für Haushalte im unteren und mittleren Einkommensbereich erhöht werden.

Dies gilt für alle drei Förderungswege. Für die Förderung im 3. Förderungsweg legen die Länder, die den § 88 d II. WoBauG anwenden, Einkommensgrenzen zugrunde, die sich an denen anderer Förderungswege orientieren. Die Bewilligungsmieten sind auf die Einkommen der jeweiligen Zielgruppe ausgerichtet. Zur

Bindungsdauer ist auf die Antwort zu Frage 19 zu verweisen.

Es besteht daher kein Anlaß, für die in den einzelnen Förderungswegen geförderten Wohnungen, die Personengruppen mit niedrigen und mittleren Einkommen zur Verfügung gestellt werden, unterschiedliche Begriffe zu verwenden; in allen Fällen handelt es sich um Sozialwohnungen.

31. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß die Ziele, die mit dem 3. Förderweg angestrebt werden, besser durch eine flexiblere Handhabung des 1. und 2. Förderweges erreicht werden können?

Mit dem 3. Förderungsweg (Vereinbarte Förderung, § 88 d II. WoBauG) werden verschiedene Ziele verfolgt. Die Vereinbarte Förderung gibt – anders als der 1. und 2. Förderungsweg – die Möglichkeit, die individuellen Gegebenheiten sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite stärker zu berücksichtigen. Deshalb kann die Förderung im 3. Förderungsweg insgesamt zielgenauer und damit effizienter eingesetzt werden. Eine vergleichbare Flexibilität ist im 1. und 2. Förderungsweg nicht zu erreichen. Zum anderen sollen zusätzliche Investorenschichten für den sozialen Wohnungsbau gewonnen werden. Ein Teil der in Frage kommenden Investoren ist nicht bereit, die für Sozialwohnungen im 1. Förderungsweg üblichen Bindungsfristen von mehr als 30 Jahren zu übernehmen.

Zudem erlaubt der 3. Förderungsweg, auch Bezieher von Einkommen oberhalb der Grenzen des 1. Förderungsweges mit Sozialmietwohnungen zu versorgen. Auf diese Weise kann eine bessere soziale Mischung der Bewohner erreicht werden. Außerdem läßt sich die Sozialmiete nach dem Haushaltseinkommen differenzieren, so daß eine Gießkannenförderung vermieden werden kann. Erst dadurch bleibt der soziale Wohnungsbau auch in Zukunft finanzierbar.

32. Wie viele öffentlich geförderte Mietwohnungen wurden in den Jahren seit 1983 von Mietern freigegeben, die ein Eigenheim gebaut oder erworben haben, untergliedert in Fälle, in denen für das Eigenheim eine öffentliche Förderung gewährt bzw. nicht in Anspruch genommen worden ist?

Der Bundesregierung liegen keine umfassenden Informationen darüber vor, wie Wohneigentumserwerber zuvor gewohnt haben. Einzelstudien zeigen, daß über 80 v. H. der Eigentumserwerber eine Wohnung freigegeben haben. Nach einer neuen Studie der Landesbausparkasse Hamburg kommen 11 v. H. der einen Eigentumserwerb planenden Haushalte aus einer öffentlich geförderten Mietwohnung. Seit 1983 dürften über 900 000 Wohnungen als Folge von Eigentumsbildungen im Neubau freigegeben sein.

33. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen sind pro Jahr seit 1983 in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft worden, wie hoch war je-

weils der Anteil am Gesamtbestand der Sozialmietwohnungen, und wie hoch der Anteil der von Mietern erworbenen Wohnungen?

Der Bundesregierung liegen keine aktuellen Informationen über Umwandlung und anschließenden Verkauf von ehemals öffentlich geförderten Wohnungen in Eigentumswohnungen vor. Aus einer Erhebung für die Jahre 1983 bis 1987 ist bekannt, daß ohne die nicht meldenden Länder Berlin, Hessen und Saarland

1983	3 563 Wohnungen
1984	5 683 Wohnungen
1985	3 338 Wohnungen
1986	3 392 Wohnungen
1987	927 Wohnungen

bzw. jährlich etwa 0,1 v. H. des Gesamtbestandes an Sozialmietwohnungen umgewandelt und verkauft wurden. Der Anteil der Mieter unter den Käufern wird in einer Untersuchung für Nordrhein-Westfalen auf 10 bis 15 v. H. geschätzt.

34. Welche Möglichkeiten, mit Ausnahme der Fehlbelegungsabgabe, gibt es nach Auffassung der Bundesregierung, Mietverzerrungen im Sozialmietwohnungsbestand abzubauen?

Zum Abbau der Fehlsubventionierung im Sozialwohnungsbestand trägt neben der Fehlbelegungsabgabe insbesondere die bereits seit 1981 für die Länder nach dem Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung und der Mietverzerrung im Wohnungswesen bestehende Möglichkeit der Zinsanhebung für die öffentlichen Mittel bei. Von diesem Instrument haben alle Bundesländer – in unterschiedlichem Umfang – Gebrauch gemacht.

Unabhängig davon haben die Länder seit 1989 mit dem sog. 3. Förderungsweg (vertraglich vereinbarte Förderung) die Möglichkeit, die Förderung flexibler zu gestalten und später auftretende Fehlbelegungen weitgehend auszuschließen. Dies geschieht insbesondere durch die Vereinbarung eines an der Marktmiete orientierten Mietzinses.

Die Bundesregierung erwägt derzeit ein Fördermodell im Rahmen der Vereinbarten Förderung, das die Mietbelastung von vornherein von der Einkommenshöhe des Mieters abhängig macht. Auf diese Weise könnten Fehlsubventionen weitgehend vermieden werden.

35. Wie hat sich der Werkwohnungsbau seit 1983 entwickelt, und wie will die Bundesregierung den Bau von Werkwohnungen beleben?

Zahlenangaben über den Umfang des Werkwohnungsbaus (Arbeitgeberwohnungsbau) und über die Förderung des Werkwohnungsbaus durch die Länder liegen nicht vor, da die amtliche Statistik die Bauherengruppen nicht entsprechend differenziert erfaßt.

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus können auch Arbeitgeber, die Wohnungen für ihre Mitarbeiter errichten wollen, Förderungsmittel beantragen. Für die geförderten Wohnungen gelten die üblichen Förderungskonditionen.

Seit Ende der 80er Jahre haben einige Länder im Rahmen der vereinbarten Förderung gemäß § 88 d II. WoBauG für den Arbeitgeberwohnungsbau besondere Förderungsbedingungen (mit höheren Einkommensgrenzen) angeboten; andere Länder erwägen solche Förderungsmaßnahmen, um den Arbeitgeberwohnungsbau verstärkt zu unterstützen.

Im Bereich des Mietrechts haben verschiedene Gesetzesänderungen in den siebziger Jahren sowie die in der Folge ergangene Rechtsprechung es den Vermietern zunehmend erschwert, Werksmietwohnungen nach dem Ausscheiden der Mieter aus dem Beschäftigungsverhältnis für andere Mitarbeiter verfügbar zu halten. Für die Unternehmen ist eine solche Verfügbarkeit der Wohnungen jedoch eine grundlegende Vorbedingung für ein stärkeres Engagement beim Bau von Arbeitgeberwohnungen. Der Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften sucht dieses Ziel in erster Linie durch Einführung von Zeitmietverträgen zu erreichen. Damit soll das Mietverhältnis enger an das Arbeitsverhältnis gekoppelt werden.

III. Situation der Mieterinnen und Mieter

36. Wie haben sich die Einkommen zwischen 1980 und 1991 entwickelt, untergliedert in Ein-, Zwei-, Drei- und Vierpersonenhaushalte?

Die Entwicklung der monatlichen Nettoeinkommen der Privathaushalte (ohne Landwirte) bis 1989 ergibt sich aus nachstehender Tabelle:

Privathaushalte mit . . . Person(en)	davon mit einem monatlichen Haushaltsnetto- einkommen von . . . bis unter . . . DM	April 1980	Juni 1985	April 1989
		v. H.	v. H.	v. H.
1	unter 1 200	51,4	38,2	32,3
	1 200 bis 2 500	43,6	52,7	54,7
	2 500 bis 4 000	4,1	7,2	10,0
	4 000 und mehr	0,9	1,9	3,0
	zusammen	100,0	100,0	100,0
2	unter 1 200	11,2	8,5	4,6
	1 200 bis 2 500	54,1	48,6	36,6
	2 500 bis 4 000	27,2	31,4	38,5
	4 000 und mehr	7,5	11,5	20,3
	zusammen	100,0	100,0	100,0
3 und mehr	unter 1 200	23,0	2,5	1,3
	1 200 bis 2 500	43,1	32,8	19,4
	2 500 bis 4 000	38,5	40,4	39,5
	4 000 und mehr	16,1	24,3	39,8
	zusammen	100,0	100,0	100,0
insgesamt	unter 1 200	19,9	16,6	13,7
	1 200 bis 2 500	46,4	44,5	37,6
	2 500 bis 4 000	24,7	26,2	28,3
	4 000 und mehr	9,0	12,7	20,4
	zusammen	100,0	100,0	100,0

Ergebnisse über Einkommen der Haushalte aus dem Mikrozensus 1990 liegen noch nicht vor.

37. Welche Änderungen der Einkommensgrenzen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau wurden seit 1980 vorgenommen?

Die Einkommensgrenzen des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) wurden durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 – WoBauÄndG 1980) vom 20. Februar 1980 (BGBl I S. 159) angehoben, und zwar:

- der Grundbetrag von 18 000 DM auf 21 600 DM jährlich,
- der Zuschlag für den zweiten zur Familie rechnenden Angehörigen von 9 000 DM auf 10 200 DM jährlich,
- der Zuschlag für jeden weiteren zur Familie gehörenden Angehörigen von 4 200 DM auf 6 300 DM jährlich.
- der zusätzliche Zuschlag für junge Ehepaare von 4 800 DM auf 8 400 DM jährlich,
- der Zuschlag für Schwerbehinderte, die um mindestens 80 v. H. in ihrer Erwerbstätigkeit gemindert wurden, auf 9 000 DM jährlich.

Ferner wurde eine erhöhte Einkommensgrenze für Aussiedler, Zuwanderer und Gleichgestellte um zusätzlich 6 300 DM jährlich bis zum Ablauf des fünften Jahres nach dem Jahr der Einreise eingeführt; diese erhöhte Einkommensgrenze gilt nur für den Bereich der Eigentumsbildung.

Durch das Gesetz zur Vereinfachung wohnungsrechtlicher Vorschriften (Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1985 – WoVereinfG 1985) vom 11. Juli 1985 (BGBl I S. 1277) wurden die Zuschläge für jeden dritten und weiteren zur Familie gehörenden Angehörigen von 6 300 auf 8 000 DM jährlich erhöht.

Durch das Gesetz zur Entlastung der Familien und zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investitionen und Arbeitsplätze (Steueränderungsgesetz 1992 – StÄndG 1992) vom 25. Februar 1992 (BGBl I S. 297) wurden die Einkommensgrenzen im sog. 2. Förderungsweg (§§ 88 bis 88 c II. WoBauG) angehoben; die Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG können nunmehr statt um 40 v. H. um 60 v. H. überschritten werden.

38. Wie bewertet die Bundesregierung die Tatsache, daß durch die Fluktuation im sozialen Wohnungsbau einerseits und die Nichtanhebung der Einkommensgrenzen andererseits zunehmend ausschließlich einkommensschwache Mieter in den Bestand ziehen, die gewünschte soziale Mischung („breite Schichten der Bevölkerung“) also verlorengeht?

Derzeit übersteigt die Zahl der Wohnungssuchenden, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sind, bei weitem die Zahl freiwerdender Sozialwohnungen. Dies hängt auch damit zusammen, daß die Fluktuation in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus erheblich abgenommen hat. Eine Anhebung der Einkommensgrenze würde den Kreis der Berechtigten ausweiten und damit in der jetzigen Situation die Chancen der einkommensschwächeren Haushalte, eine Sozialwohnung zu erhalten, verringern. Aus diesem Grund hält die Bundesregierung eine Änderung der Einkommensgrenze derzeit nicht für vertretbar. Damit wird das Ziel, eine sozial ausgewogene Belegung der Wohnungsbestände zu erreichen, nicht aus dem Auge verloren.

39. Wie beurteilt die Bundesregierung kritische Stellungnahmen zur Einkommensprüfung im sozialen Wohnungsbau, die von Problemen bei der Rechtsanwendung (etwa in den Bereichen Auslegungsregeln, Stichtagsprinzip und Auswirkungen des Einkommensteuerrechts) berichten und eine Änderung des § 25 Abs. 2 II. WoBauG fordern?

Wegen der vielgestaltigen Lebenswirklichkeit liegt es auf der Hand, daß sich immer wieder Fragen stellen, wie die notwendigerweise abstrahierenden Begriffe des § 25 II. WoBauG und des Einkommensteuerrechts, auf das dort verwiesen wird, im Einzelfall auszulegen sind. Insbesondere sind auch Stichtagsregelungen notwendig, die allerdings häufig zu Härten führen.

40. Wie bewertet die Bundesregierung die Kritik am sogenannten Brutto-Veranlagungsprinzip und die daraus resultierende Ungleichbehandlung von sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern und von der gesetzlichen Sozialversicherung befreiten Arbeitnehmern (Beamte)?

41. Wie bewertet die Bundesregierung den Vorschlag, sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern bei der Berechnung des Einkommens nach § 25 WoBauG zusätzlich einen pauschalen Abzug vom Einkommen zu gewähren, wie dies nach geltendem Recht für Lohn- und Einkommensteuerpflichtige geschieht?

Wegen des inhaltlichen Zusammenhangs werden die beiden Fragen zusammen beantwortet.

Seit der letzten Änderung des § 25 II. WoBauG im Jahr 1985 können vom Jahreseinkommen 10 v. H. abgezogen werden, wenn Steuern vom Einkommen entrichtet werden (§ 25 Abs. 2 II. WoBauG). Zu berücksichtigen ist, daß beispielsweise auch bei Rentnern kein Abzug für Krankenversicherungsbeiträge erfolgt; insofern gilt auch für diese Bevölkerungsgruppe nicht das Nettoprinzip. Im übrigen ist die Belastung der Arbeitnehmer durch Lohn- und Einkommensteuer im Verhältnis zu dem gewährten pauschalen Abzug durch die Steuerreformen von 1986 bis 1990 deutlich gesunken. Eine Erhöhung der pauschalen Abzugsbeträge würde im Ergebnis zu einer Anhebung der Einkommensgrenze führen, die derzeit nicht beabsichtigt ist (vgl. Antwort zu Frage 38).

42. Wie hat sich der Mietanteil an den gesamten Ausgaben für den „Privaten Verbrauch“ für einen Vier-Personenhaushalt mit mittlerem Einkommen sowie für andere Haushaltstypen und Einkommensgruppen entwickelt?

Die laufenden Wirtschaftsrechnungen weisen für drei verschiedene Haushaltstypen die in der folgenden Tabelle aufgeführte Entwicklung der Wohnkostenbelastung (Ausgaben für die Wohnungsmiete – Grundmiete zuzüglich „kalter“ Betriebskosten – im Verhältnis zu den ausgabenfähigen Einkommen und Einnahmen) aus:

Entwicklung der Wohnkostenbelastung (in v. H.) ausgewählter Haushaltstypen

	1986	1988	Oktober 1991
HH Typ 1 ¹⁾	20,6	20,9	22,2
HH Typ 2 ²⁾	15,2	16,1	16,5
HH Typ 3 ³⁾	13,2	13,7	14,2

¹⁾ Zwei-Personenhaushalte von Rentnern und Sozialhilfeempfängern mit geringem Einkommen.

²⁾ Vier-Personenhaushalte von Angestellten und Arbeitern mit mittlerem Einkommen.

³⁾ Vier-Personenhaushalte von Beamten und Angestellten mit hohem Einkommen.

Da 1986 methodische Änderungen stattfanden, ist ein aussagefähiger Vergleich der Wohnkostenbelastungen nach 1985 mit vorangegangenen Werten nicht möglich. Bei den in der Tabelle aufgeführten Belastungen

sind auch die Eigentümerhaushalte enthalten, deren Wohnkosten in Form fiktiver Mietwerte berücksichtigt werden. Das Wohngeld wird als Einkommen gerechnet und nicht von der Miete abgezogen, wodurch sich für

die Wohngeldempfänger eine niedrigere Belastung ergeben würde.

Im Zusammenhang mit dem Anstieg der Wohnkostenbelastung ist zu berücksichtigen, daß darin neben steigenden Mieten auch die größeren Wohnflächen und höheren Wohnstandards der Haushalte zum Ausdruck kommen.

43. Wie bewertet die Bundesregierung die Schätzung des Bonner Städtebauinstituts, wonach lediglich die Hälfte der Wohngeldberechtigten in den alten Bundesländern von ihrem Rechtsanspruch Gebrauch machen, und wie hoch wären die jährlichen Mehrausgaben für Wohngeld, wenn alle Berechtigten ihren Anspruch geltend machen würden?

Die Schätzung des Bonner Städtebauinstituts vermittelt von der Größenordnung her ein unzutreffendes Bild. Zwar weisen auch Ergebnisse einer im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen

und Städtebau durchgeführten Studie aus, daß ein erheblicher Teil der wohngeldberechtigten Haushalte keinen Antrag stellt. Dabei haben diese Haushalte einen unterdurchschnittlichen Wohngeldanspruch und damit einen geringeren Anreiz zur Stellung eines Wohngeldantrags. Mangelnde Informationen waren nur bei einer kleinen Minderheit der befragten Haushalte Grund für die Nichtinanspruchnahme.

Wie hoch die Wohngeldansprüche bei voller Inanspruchnahme aller Berechtigten wären, läßt sich nicht angeben.

44. Wie hat sich die Mietbelastung von Wohngeldempfängern seit 1983 entwickelt, untergliedert nach Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen?

Die Mietbelastung von Wohngeldempfängern kann nur für die Jahre 1986, 1988 und 1990 und nur untergliedert nach Haushaltsgrößen angegeben werden:

Mietbelastungsquoten der Hauptmieter mit Wohngeldbezug

Haushaltsgröße (Personen)	Durchschnittlicher Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen ^{1), 2)}					
	1986		1988		1990	
	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld
1	34,7	22,1	35,5	23,7	36,6	25,0
2	32,9	21,5	33,7	22,5	35,0	23,8
3	32,3	21,2	32,8	21,6	33,4	22,5
4	26,7	18,2	27,1	18,7	27,7	19,4
5	24,2	15,9	24,5	16,4	25,0	17,0
6 und mehr	20,3	11,7	20,8	12,2	21,7	13,0
Insgesamt	32,3	20,9	33,0	22,0	33,7	23,0

¹⁾ Bezogen auf ein an den statistisch nachgewiesenen Bruttoeinkommen einschließlich Kindergeld modellartig abgeleitetes verfügbares Einkommen. Es berücksichtigt je nach Sozialstatus typischerweise zu erwartende Abzüge für Steuern und Sozialversicherungsbeiträge.

²⁾ Im Vergleich zum Vorbericht wurden aus Plausibilitätsgründen ausschließlich Haushalte berücksichtigt, deren verfügbares Einkommen mindestens so hoch ist wie die Bruttokaltmiete.

Quelle: Sonderaufbereitungen der 25 Prozent-Wohngeldstichproben.

45. Wann wird das Wohngeld, das aufgrund der ständig steigenden Mieten dringend der Erhöhung bedarf, angeglichen?

In der Vergangenheit wurde das Wohngeld jeweils vier bis fünf Jahre nach der letzten Anpassungsnovelle erhöht. Die letzte Novelle trat am 1. Oktober 1990 in Kraft. Bei der Bestimmung des Zeitpunkts der nächsten Anpassung sind die Möglichkeiten der öffentlichen Haushalte zu berücksichtigen.

46. Wie hoch ist der Anteil derjenigen Haushalte, die nach den jeweils geltenden Einkommensgrenzen

zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sind, untergliedert nach Haushaltsgröße, und in welcher Relation steht die Zahl dieser Haushalte zu der Zahl der tatsächlich vorhandenen Sozialwohnungen?

Es gibt keine aktuellen zuverlässigen Schätzungen der Einkommen der Haushalte und ihrer Verteilung für die Bundesrepublik Deutschland. Anhaltspunkte für die Beantwortung der Frage gewinnt man jedoch durch die Gegenüberstellung der Einkommensgrenzen mit den durchschnittlichen Verdiensten verschiedener Gruppen von Einkommensbeziehern.

Einkommensgrenze § 25 II. WoBauG

Haushaltsgröße	Jahreseinkommen gemäß § 25 II. WoBauG von (DM)	entspricht positiven Einkünften des letzten Jahres von (DM)
1 Person	21 600	26 000
2 Personen	31 800	37 300
3 Personen	39 800	46 200
4 Personen	47 800	55 100
5 Personen	55 800	64 000

Die durchschnittlichen Jahresbruttoverdienste unter Einbeziehung eines 13. Monatsgehalts beliefen sich 1991 für einen männlichen Industriearbeiter auf 50 700 DM und für einen männlichen Angestellten in Industrie und Handel auf 69 550 DM. Weibliche Erwerbstätige verdienen weniger. Arbeiterinnen in der Industrie verdienten 1991 je nach Branche zwischen 32 500 DM und 43 500 DM; für weibliche Angestellte in Industrie und Handel beliefen sich die Jahresbruttoverdienste auf 40 300 DM bis 58 500 DM. Neben den Verdiensten in Industrie und Handel werden vom Statistischen Bundesamt auch die Verdienste für das Handwerk ausgewiesen. Danach verdienten vollbeschäftigte Handwerker, die einen Anspruch auf den tariflichen Ecklohn haben, etwa 43 500 DM im Jahr.

Bei einer normalen Verteilung dieser Verdienste liegen 50 v. H. der Einkommen unter diesen Durchschnitten. Die Streuungen nach unten und nach oben sind erheblich. So lagen die Verdienste z. B. von Textilarbeitern 1991 im Durchschnitt bei 41 000 DM und in der untersten Leistungsgruppe bei 36 600 DM.

Diese Zahlen zeigen, daß z. B. von Haushalten mit Kindern ein größerer Teil zum Sozialwohnungsbezug berechtigt ist.

47. Wie war das Verhältnis von berechtigten Haushalten und tatsächlich vorhandenen Sozialwohnungen für jedes Jahr seit 1983, und wie wird sich dieses Verhältnis nach Einschätzung der Bundesregierung künftig entwickeln?

Entsprechend differenzierte Daten zur Beantwortung dieser Frage liegen nicht vor (vgl. die Antworten zu den Fragen 21 bis 24 sowie 46).

48. Wie viele Wohnungssuchende sind bei den Wohnungsämtern gemeldet, wie viele davon sind dringende Fälle, und wie lange muß ein Wohnungssuchender durchschnittlich warten, bis ihm eine Wohnung vermittelt werden kann?
49. Wie hat sich die Zahl der bei Wohnungsämtern gemeldeten Haushalte und der dringlichen Fälle entwickelt, und wie hat sich die Wartezeit bis zur Vermittlung einer Wohnung verändert?

Angaben zu diesen Fragen liegen der Bundesregierung nicht vor, da die Kommunen für die Registrierung

der dringlich Wohnungssuchenden und die Vergabe der Wohnungen zuständig sind.

50. Welchen rechtlichen Schutz haben Mieter einer Sozialwohnung bei einem Verkauf dieser Wohnung an einen Dritten?

Bei der Umwandlung von Sozialwohnungen gelten – neben den allgemeinen Mieterschutzvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (z. B. Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarf von drei bzw. seit Juni 1990 von fünf Jahren in von den Landesregierungen festgesetzten Gebieten) – die im Wohnungsbindungsgesetz verankerten besonderen Schutzbestimmungen. So steht dem betroffenen Mieter bis zum Ablauf von sechs Monaten seit Mitteilung des Verfügungsberechtigten über den Inhalt des mit dem Erwerber geschlossenen Kaufvertrages ein Vorkaufsrecht zu. Nutzt der Mieter dieses nicht aus, ist er – unabhängig von den oben genannten Sperrfristen – vor Eigenbedarfskündigungen im Falle einer Sozialwohnung zusätzlich geschützt. Bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel ist dies regelmäßig noch für zehn Jahre innerhalb der sog. Bindungsnachwirkungsfrist der Fall.

51. Wie viele Haushalte wohnen absolut und mit welchen Anteilen in den öffentlich geförderten Wohnungen, untergliedert nach Wohnungsgröße, Haushaltsgröße, Einkommen, Lebensalter und Staatsangehörigkeit?

Zur Beantwortung werden die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 herangezogen. Daraus ergibt sich, daß von den 25,3 Mio. Haushalten am 25. Mai 1987 5,2 Mio. (20,4 v. H.) in den öffentlich geförderten Wohnungen wohnten. Bei den verschiedenen Haushaltsgrößen ist dieser Anteil etwa gleich groß: von den Ein-Personenhaushalten wohnten 20,8 v. H. von den Zwei- bis Vier-Personenhaushalten 20,3 v. H. und von den Fünf- und Mehr-Personenhaushalten 19,4 v. H. in öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Versorgung dieser Haushalte mit Wohnfläche ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

Haushalte mit . . . Personen	Wohnungs- inhaber- haushalte insgesamt	Davon in Wohneinheiten mit einer Fläche von . . . bis unter . . . m²					
		unter 40	40 bis 60	60 bis 80	80 bis 100	100 bis 120	120 und mehr
	1 000	v. H.					
Haushalte in Wohnungen in Gebäuden insgesamt							
1	7 981,0	17,2	36,2	26,6	11,1	4,9	4,1
2 bis 4	15 585,7	1,2	11,3	27,4	23,0	15,2	21,8
5 und mehr	1 750,9	0,3	2,8	10,2	17,4	17,3	52,0
Insgesamt	25 317,5	6,2	18,6	25,0	18,9	12,1	18,3
darunter öffentlich gefördert							
1	1 659,7	17,4	51,2	24,5	4,7	1,3	0,9
2 bis 4	3 161,4	1,0	19,6	43,3	19,7	7,9	8,5
5 und mehr	339,5	0,3	4,1	17,6	26,4	16,6	35,0
Zusammen	5 160,6	6,2	28,8	35,6	15,3	6,3	7,8

Den Anteil der Altersgruppen in den öffentlich geförderten Mietwohnungen im Jahr 1987 zeigt die folgende Übersicht:

alle Haushalte in öffentlich geförderten Mietwohnungen (1. Förderungsweg)			darunter Einpersonenhaushalte	
davon				
Alter des Haushaltsvorstands	Mio.	v. H.	Mio.	v. H.
unter 30 Jahre	0,6	15,6	0,3	18,0
30 bis 40 Jahre	0,6	15,6	0,1	7,6
40 bis 65 Jahre	1,6	40,2	0,4	25,0
65 Jahre und älter	1,1	28,6	0,7	49,4
Zusammen	3,9	100,0	1,5	100,0

Unter den 15,4 Mio. Hauptmieterhaushalten gab es im Mai 1987 1,3 Mio. Ausländerhaushalte (8,4 v. H.). Entsprechend wurden von den 3,9 Mio. nach 1948 öffentlich geförderten Mietwohnungen 0,3 Mio. von Ausländerhaushalten (7,3 v. H.) bewohnt.

Angaben über Einkommen der Haushalte stehen nicht zur Verfügung, da sie in der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 nicht erhoben wurden.

IV. Wohnungsprobleme besonderer sozialer Gruppen

52. Trifft es zu, daß gegenwärtig in Deutschland rund 88 000 alleinstehende Frauen obdachlos sind?

Die Zahl von 88 000 wird in der vom Bundesminister für Frauen und Jugend finanzierten Studie von M. Geiger/ E. Steinert „Alleinstehende Frauen ohne Wohnung“

(Schriftenreihe des Bundesministers für Frauen und Jugend Nr. 5, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart 1991) errechnet aus dem geschätzten Frauenanteil an der – ebenfalls geschätzten – Gesamtzahl der aktuell von Wohnungslosigkeit betroffenen Personen.

Die vorliegenden Schätzungen verwenden teilweise unterschiedliche Definitionen der Obdachlosigkeit bzw. Wohnungslosigkeit. Da eine umfassende Obdachlosenstatistik nicht existiert, können diese Schätzungen im einzelnen nicht statistisch belegt werden (vgl. Antwort zu Frage 54).

53. Wie steht die Bundesregierung zu Aktionsprogrammen gegen Obdachlosigkeit und zur Wohnraumversorgung der sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen (Altersrentner, Behinderte, Alleinerziehende, Frauen)?

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus soll die dauerhafte Wohnungsverorgung der Haushalte gesichert werden, die sich ohne öffentliche Hilfe nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Gemäß § 26 Abs. 2 II. WoBauG soll der Wohnungsbau insbesondere für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen, Schwerbehinderte, Vertriebene und Flüchtlinge gefördert werden. Im Rahmen der flankierenden Maßnahmen zur Neuregelung des § 218 des Strafgesetzbuches sollen auch gesetzliche Regelungen zugunsten schwangerer Frauen erfolgen. Ob und in welchem Umfang eigene Programme oder Förderungsmaßnahmen für bestimmte Personengruppen vorgesehen werden, liegt in der Entscheidung der für die Durchführung der Wohnungsbauförderung zuständigen Länder. Sie haben dabei insbesondere die regionalen und sozialen Bedarfsschwerpunkte zu berücksichtigen.

Bei der Förderung und Vergabe von Sozialwohnungen sollten grundsätzlich alle Personengruppen mit besonderen Wohnungsverorgungsproblemen angemessen berücksichtigt werden. Die Bundesregierung sieht daher in einer allgemeinen Erhöhung des Wohnungsangebots, die letztlich allen Nachfragergruppen zugute kommt, den wichtigsten Ansatz zur Lösung bestehender Wohnungsverorgungsprobleme. Sie hat mit den wohnungspolitischen Beschlüssen vom Oktober 1991 bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau geschaffen und insbesondere auch die Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau erheblich aufgestockt. Auch die Länder haben die Wohnungsbauförderung in den letzten Jahren verstärkt.

54. Wie viele Menschen sind obdachlos (einschließlich der sogenannten „grauen“ Obdachlosigkeit), wie viele leben in Notunterkünften, und wie viele sind von Obdachlosigkeit bedroht?

Da eine umfassende Obdachlosenstatistik weder bundesweit noch auf Länderebene existiert, kann die Gesamtzahl der Obdachlosen oder von Obdachlosigkeit bedrohten Personen nur geschätzt werden. Die Bundesarbeitsgemeinschaft für Wohnungslosenhilfe hat die Zahl der Obdachlosen in den alten Ländern im Jahr 1990 auf rd. 830 000 Personen geschätzt, darunter 130 000 völlig ohne Obdach, 300 000 in Obdachlosenunterkünften, 100 000 in Billigpensionen, 100 000 in Heimen und Anstalten, 200 000 in Übergangsunterkünften (Aus- und Übersiedler).

Die für die neuen Länder genannten Zahlen (Ende 1990 ca. 200 000 potentiell obdachlose Personen) sind mit noch größeren Unsicherheiten behaftet.

55. Wann hat die Bundesregierung die letzte Untersuchung zur Obdachlosigkeit veranlaßt?

Neben der in der Antwort zu Frage 52 genannten Untersuchung hat die Bundesregierung in den letzten

Jahren folgende Studien zur Obdachlosigkeit durchführen lassen oder mitfinanziert (vgl. Antwort der Bundesregierung vom 10. März 1992 auf die Frage des Abgeordneten Peter Conradi, Drucksache 12/2359 vom 27. März 1992, S. 59 f.).

- Albrecht, G., Specht, T., Goergen, G., Großkopf, H., Lebensläufe – von der Armut zur „Nichtseßhaftigkeit“ oder wie man „Nichtseßhafte“ macht. Armutskarrieren und Stigmatisierung, Band 1, Herausgeber Albrecht, G., Holtsmannspötter H., VSH-Verlag Soziale Hilfe, Bielefeld, 1990 (mit finanzieller Unterstützung des Bundesministers für Jugend, Familie, Frauen und Gesundheit; Band 2 zur Zeit in Vorbereitung).

- Ruhstrat, E.-U. u. a.

Ohne Arbeit keine Wohnung, ohne Wohnung keine Arbeit!

Entstehung und Verlauf von Wohnungslosigkeit, Herausgeber: Evangelischer Fachverband Wohnung und Existenzsicherung e.V., VSH-Verlag Soziale Hilfe, Bielefeld, 1991 (mit finanzieller Unterstützung u. a. des Bundesministers für Jugend, Familie, Frauen und Gesundheit und des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau).

In diesem Zusammenhang ebenfalls zu erwähnen ist die Dokumentation der vom Bundesministerium für Jugend, Familie, Frauen und Gesundheit initiierten Expertentagung im Deutschen Verein für öffentliche und private Fürsorge vom 6. bis 8. März 1989 in Frankfurt am Main:

- Dieckmann, H., Feldmann, U., Reis, C., Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit, Hilfen für davon bedrohte und betroffene Menschen, Schriftenreihe des Bundesministers für Jugend, Familie, Frauen und Gesundheit, Band 246, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart 1990.

56. Wie viele Notunterkünfte gibt es?

Die Einrichtung von Notunterkünften ist Aufgabe der Städte und Gemeinden; Meldungen an den Bund erfolgen nicht. Aktuelle und umfassende statistische Angaben zur Zahl der Notunterkünfte liegen daher nicht vor.

Zuletzt wurden Unterkünfte (d. h. behelfsmäßige Bauten zur vorübergehenden Nutzung wie z. B. Behelfsheime, Baracken, Wohnwagen) im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 erfaßt. Die Ergebnisse beziehen sich nur auf die bewohnten Unterkünfte. Danach gab es 1987 47 200 Wohneinheiten in Unterkünften.

57. Trifft es zu, daß Alleinerziehende mit mehr als einem Kind – unabhängig von Nationalität und Stellung im Erwerbsleben – von den Vermietern in der Regel zu 100 % aus „sozialen Gründen“ abgelehnt werden?

Nach vorliegenden Untersuchungen gehören alleinerziehende Elternteile mit Kindern zu den Personengruppen, die bei der Wohnungssuche auf besondere Vorbehalte der Vermieter stoßen. Ähnliches gilt für kinderreiche Familien und für Ausländerhaushalte.

Die Aussage, daß Alleinerziehende mit mehr als einem Kind in der Regel zu 100 Prozent aus sozialen Gründen abgelehnt werden, kann nicht bestätigt werden. Sie ist möglicherweise zurückzuführen auf eine Formulierung in einer vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Studie zur Vermittlung von Sozialmietwohnungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Problemen am Wohnungsmarkt. Im Rahmen dieser Studie haben alle befragten Alleinerziehenden mit mehr als einem Kind die Frage nach mindestens einer Ablehnung durch einen Vermieter mit ja beantwortet. Daraus kann jedoch nicht geschlossen werden, daß alle Vermieter diesen Personenkreis als Mieter ablehnen.

58. Wie will die Bundesregierung den von der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau geforderten „absoluten Vermittlungsvorrang“ für Schwangere und Alleinerziehende bei der Wohnungsvergabe sicherstellen, und wie bewertet die Bundesregierung einen solchen Vor-

rang angesichts der bei Familien mit einem oder zwei Kindern und niedrigem Einkommen ebenfalls herrschenden Wohnungsnot?

Mit Blick auf die Wohnraumversorgung schwangerer Frauen soll im Rahmen der flankierenden sozialen Maßnahmen zur Neuregelung des § 218 Strafgesetzbuch z.B. in Fällen, in denen der zuständigen Stelle gesetzliche oder vertragliche Belegungsrechte zustehen – insbesondere in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf –, Schwangeren ein besonderer Vorrang bei der Vergabe von Sozialmietwohnungen durch Änderung der entsprechenden Vorschriften im Wohnungsbindungsgesetz und im sog. Belegungsrechtsgesetz (für die neuen Bundesländer) eingeräumt werden. Auch Alleinerziehende sollen bevorzugt versorgt werden können.

Der absolute Vergabevorrang Schwangerer ist dadurch sachlich gerechtfertigt, daß der nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts geforderte effektive Schutz schwangerer Frauen unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten auf diese Weise präventiv sichergestellt werden kann. Die Einräumung des Vorrangs für Alleinerziehende ist aufgrund der besonderen Zugangsschwierigkeiten dieser Personengruppe auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls sachlich geboten.