

24. 07. 97

**Antwort**  
**der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick  
und der Gruppe der PDS**  
**— Drucksache 13/8186 —**

**Zukunft des Wohnraum-Modernisierungsprogramms der Kreditanstalt  
für Wiederaufbau**

Von den knapp 3,1 Millionen Wohnungen der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Ostdeutschlands ist ein Viertel inzwischen umfassend modernisiert, weitere 30 % der Wohnungen wurden teilmodernisiert. Dies wurde auch durch das Wohnraum-Modernisierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) möglich. Tatsache ist aber auch, daß bei fast der Hälfte dieses Wohnungsbestandes seit 1990 und darüber hinaus – von kleineren Reparaturen und kleineren Instandsetzungsmaßnahmen abgesehen – kaum Investitionen erfolgen. Die Möglichkeit, den Investitionsbedarf für notwendige Modernisierungen ausschließlich aus den Mieteinnahmen zu finanzieren, scheidet schon aufgrund der stagnierenden bzw. rückläufigen Entwicklung der Realeinkommen, aber auch aus strukturpolitischen Gründen aus. Wiederholt fordern deswegen ostdeutsche Wohnungsunternehmen und Kommunen eine Fortführung des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms sowie eine Aufstockung des Finanzrahmens von insgesamt 60 Mrd. DM. Darüber hinaus plädiert der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. GdW im Interesse der Sicherung der Liquidität der Wohnungsunternehmen für eine Absenkung des derzeitigen Tilgungssatzes von 5 auf 2 % (siehe Daten und Fakten 1996 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern – GdW Information 58 vom Juli 1997).

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Klaus Töpfer, betonte ebenfalls mehrfach die Bedeutung des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms und teilte u. a. am 14. Oktober 1996 der Öffentlichkeit mit, daß er im Auftrag der Bundesregierung mit der KfW Gespräche über die Fortführung dieses Programms führen wird (siehe Presseinformation 77/96 des BMBau).

**Vorbemerkung**

Aus dem Wohnraum-Modernisierungsprogramm für die neuen Länder stehen seit 1990 bis Ende 1997 zinsverbilligte Darlehen in Höhe von 60 Mrd. DM für die Instandsetzung und Modernisierung

---

*Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 21. Juli 1997 übermittelt.*

*Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schriftgröße – den Fragetext.*

des Wohnungsbestandes zur Verfügung. Das Programm wird über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abgewickelt. Die Zinsverbilligung um in der Regel zwei Prozentpunkte wird aus dem Bundeshaushalt finanziert, der daraus bis zum Jahr 2008 mit insgesamt nahezu 14 Mrd. DM belastet wird.

Bis Mitte 1997 sind Darlehen in Höhe von rd. 56 Mrd. DM zugesagt worden. Damit konnte eine erhebliche qualitative Verbesserung der Wohnungsversorgung erreicht werden. Zugleich konnten die notwendigen Mieterhöhungen sozialverträglich gestaltet werden.

Das Förderprogramm hat einen erheblichen Beitrag zum Aufschwung der Bauwirtschaft und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet. Wegen der Kleinteiligkeit der Maßnahmen kommt das Programm vor allem der mittelständischen Bauwirtschaft und dem Bauhandwerk zugute.

Die Modernisierungsförderung ist Teil der Gesamtoffensive der Bundesregierung zur grundlegenden Erneuerung des Wohnungswesens in den neuen Ländern. Im Bericht „Aufbau Ost – Chancen und Risiken für Deutschland und Europa“ (Drucksache 13/5657) hat die Bundesregierung betont, daß zusammen mit dem Altschuldenhilfegesetz, dem Mietenüberleitungsgesetz, dem Wohngeldsondergesetz sowie der Neuregelung der Wohneigentumsförderung die Überführung der staatlichen Wohnungswirtschaft der DDR in marktwirtschaftliche Strukturen weiter vorangebracht wurde.

Anfang Juli 1997 ist zwischen Bundesregierung und KfW vereinbart worden, das Modernisierungsprogramm für das Jahr 1998 um 10 Mrd. DM auf damit insgesamt 70 Mrd. DM aufzustocken. Zusammen mit dem Gesetzesbeschluß über die Investitionszulagen ab 1999 ist damit die Basis für eine anhaltende Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit und damit für die Stabilisierung der Bauwirtschaft geschaffen.

1. Welche wohnungspolitischen Programme wurden seit 1990 über die KfW aufgelegt und realisiert?

Seit 1990 wurden folgende KfW-Programme realisiert:

1. KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm-Ost  
Ab 1990 Förderung über zinsverbilligte Darlehen im Zeitraum 1990 bis 1998; Darlehensvolumen 70 Mrd. DM; Zinsverbilligung für zehn Jahre um 2 Prozentpunkte, 3 Prozentpunkte für Plattenbauten für ein Darlehensvolumen von 10 Mrd. DM in den Jahren 1993 bis 1995 und von 3 Mrd. DM im Jahr 1997.
2. KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Minderung  
Ab 1996 Förderung von Investitionen zur CO<sub>2</sub>-Minderung und Energieeinsparung im Wohnungsbestand der alten Länder; zinsverbilligte (für zehn Jahre 2 Prozentpunkte) Darlehen; Darlehensvolumen 5 Mrd. DM.

### 3. KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums für junge Familien

Ab März 1997 Förderung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum (in allen Ländern) durch zinsgünstige (Zinsverbilligung für zehn Jahre 0,5 Prozentpunkte) Darlehen im nachstelligen Beleihungsraum; Darlehensvolumen 2 Mrd. DM.

2. Wie hoch war der damit verbundene Finanzierungsaufwand aus dem Bundeshaushalt in den einzelnen Jahren seit 1990?

#### 1. KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm-Ost

Ausgaben des Bundes:

1993:	40,0 Mio.DM
1994:	296,0 Mio. DM
1995:	500,0 Mio. DM
1996:	917,5 Mio. DM
1997:	1 200,0 Mio. DM
1998 ff.:	10 836,5 Mio. DM

#### 2. KfW-CO<sub>2</sub>-Minderungsprogramm

– Ausgaben des Bundes

Für ein Darlehensvolumen von 1 Mrd. DM wird die Zinsverbilligung vom Bund finanziert.

Die Ausgaben betragen für die Jahre 1998 ff. insgesamt 200 Mio. DM. Im Jahr 1997 wird der Bundeshaushalt noch nicht belastet.

– Die Zinsverbilligung für das restliche Darlehensvolumen von 4 Mrd. DM wird aus Eigenmitteln der KfW finanziert.

#### 3. KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums für junge Familien

Die Zinsverbilligung wird voll aus Eigenmitteln der KfW-finanziert.

3. Welche Ergebnisse (sowohl für die betroffenen Mieterinnen und Mieter, die Wohnungswirtschaft, aber auch die Bauwirtschaft) wurden mit diesen KfW-Programmen erreicht?

Mit dem KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm werden Modernisierungen und Instandsetzungen an eigengenutzten und vermieteten Wohngebäuden unterstützt. Bis Anfang Juli 1997 wurden rd. 590 000 Kreditzusagen über insgesamt rd. 56 Mrd. DM erteilt, womit Investitionen von rd. 82 Mrd. DM an über 3,0 Mio. Wohnungen angestoßen wurden. Damit liegt der durchschnittliche Investitionsbetrag bei etwa 27 000 DM pro Wohneinheit. Schwerpunktmäßig wurden Kredite für Vorhaben zur Instandsetzung (rd. 52 % des zugesagten Kreditvolumens) und zur Energieeinsparung (rd. 30 % des Zusagevolumens) in Anspruch genommen. Auf Wohnungsunternehmen, -genossenschaften und

Kommunen entfällt bis Ende 1996 ein zugesagtes Kreditvolumen von 22 Mrd. DM für rd. 1,9 Mio. größtenteils vermietete Wohnungen. Im Zusammenhang mit der Privatisierung von Wohnraum hat die KfW bis zum 31. Dezember 1996 in über 4 400 Fällen an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ausgezahlte Kredite auf die Erwerber der Wohnungen anteilig übertragen.

Mit der Programmvariante für Plattenbauten (10 Mrd. DM Darlehensvolumen mit 3 Prozentpunkten Zinsverbilligung) wurden in den Jahren 1993 bis 1995 rd. 700 000 Plattenbauwohnungen erreicht, etwa ein Drittel aller Plattenbauwohnungen.

Die angestoßenen Investitionen stützen die Beschäftigung im Baugewerbe und in baunahen Branchen. Die KfW schätzt, daß mit Hilfe des Investitionsvolumens von 14,7 Mrd. DM im Jahr 1996 rd. 130 000 Arbeitsplätze gesichert wurden.

Im CO<sub>2</sub>-Minderungsprogramm werden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden und die Umstellung auf moderne Heizverfahren gefördert. Bis zum 15. Juli 1997 wurden rd. 45 000 Kreditzusagen mit einem Volumen von rd. 2,1 Mrd. DM erteilt. Damit wurde für 156 000 Wohnungen ein Investitionsvolumen von 4,2 Mrd. DM angestoßen.

Im KfW-Wohneigentumsprogramm für junge Familien wurden bis 15. Juli 1997 rd. 2 100 Kreditzusagen erteilt für ebenfalls rd. 2 100 Wohnungen bzw. Eigenheime. Das Zusagevolumen betrug 170 Mio. DM; das damit verbundene Investitionsvolumen rd. 920 Mio. DM.

5. a) Wurden im Auftrag der Bundesregierung wissenschaftliche Untersuchungen über direkte und indirekte Wirkungen dieser Programme durchgeführt?

Wenn ja, welche?

Im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau) wurden von der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) bereits in den Jahren 1991/92 sowie 1992 (1992 in Zusammenarbeit mit dem LBF/Institut für Regional- und Baumarktentwicklung Leipzig) jeweils Wirkungsanalysen zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum in den neuen Bundesländern erstellt.

Im ersten Halbjahr 1997 hat die BfLR einen Auftrag des BMBau zu Wirkung und Bedeutung des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms für die neuen Bundesländer bearbeitet.

Darüber hinaus wird der Einsatz des KfW-Modernisierungsprogramms im Rahmen von Forschungsprojekten zur Wohnungsversorgung und zur Mietentwicklung berücksichtigt.

Zu nennen sind hier z. B. das jährliche sog. Wohnungsbestandspanel der BfLR und die Studie des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH zu den Auswirkungen des Mietenüberleitungsgesetzes auf die Mietentwicklung in den neuen Ländern vom Dezember 1996.

Schließlich werden die Förderergebnisse von der KfW regelmäßig statistisch ausgewertet.

4. Wie schätzt die Bundesregierung diese Ergebnisse und Erfahrungen ein?
5. b) Welche Ergebnisse erbrachten diese Wirkungsanalysen?

Bis Mitte 1997 sind mit dem KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm erhebliche Verbesserungen im Wohnungsbestand der neuen Länder erfolgt, und zwar in über 3 Mio. Wohnungen vor allem durch Instandsetzungen und Energiesparmaßnahmen.

Das KfW-Programm spielt im Rahmen der gesamten Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit eine erhebliche Rolle. Bis 1994 wurden für Sanierungen und Modernisierungen in 64 % bzw. 59 % aller Fälle staatliche Hilfen in Anspruch genommen. Dabei dominierte der Einsatz von KfW-Mitteln: bei jeweils rd. 60 % aller geförderten Maßnahmen. Gemessen am Fördervolumen war der Einsatz von KfW-Mitteln etwa doppelt so hoch wie der von Landesfördermitteln.

Gleichwohl verbleibt ein erheblicher Investitionsbedarf. Die Gebäudeschadensbilanz ist weiterhin negativ: Nach der Gebäude- und Wohnungszählung von Ende 1995 waren nur rd. 30 % aller Gebäude schadensfrei. Der Rückstand der Wohnungsqualität gegenüber den alten Bundesländern ist noch immer ausgeprägt. Ende 1995 entsprachen nur gut 60 % der Wohnungen den heute üblichen Ausstattungsstandards, verfügten also über Bad oder Dusche sowie WC in der Wohnung sowie über eine Sammelheizung.

Die Förderung trägt dazu bei, daß die aufgrund von Modernisierungskosten notwendigen Mieterhöhungen moderat bleiben. Ein Indiz dafür ist die im Vergleich mit der gesetzlich zulässigen Grenze von 3 DM/qm relativ niedrige durchschnittliche Modernisierungsumlage von 1,25 DM/qm. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß nur Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden können, nicht aber die in den neuen Ländern besonders hohen Instandsetzungskosten.

Mit den Fördermaßnahmen des Bundes können also bei gegebenem Modernisierungsumfang die Belastungen des Mieters begrenzt werden. Bei gegebener Zahlungsbereitschaft oder -fähigkeit des Mieters kann mehr investiert werden. So kann z. B. mit einer Modernisierungsumlage von 3 DM/qm ohne Förderung eine Modernisierung von 327 DM finanziert werden, bei einer Zinsverbilligung um 2 Prozentpunkte dagegen von 400 DM/qm. Instandsetzungen, die aus der Grundmiete finanziert werden müssen, werden erleichtert: Bei einem Marktzins von 6 % ermöglicht eine Zinsverbilligung um 2 Prozentpunkte bei gleichen Kosten die Finanzierung einer um 50 % größeren Investition.

Nach Auffassung der Bundesregierung trägt das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm in den neuen Ländern dazu bei, daß

- die Angleichung der Wohnverhältnisse an die in den alten Ländern erheblich beschleunigt und steigende Wohnzufriedenheit erreicht wurde,
- die Belastungen der Mieter sozialverträglich ausfielen,
- insbesondere die mittelständische Bauwirtschaft und das Bauhandwerk vor Ort gestärkt und stabilisiert wurde,
- erhebliche Energieeinsparpotentiale realisiert wurden und damit neben der Kostenentlastung der Mieter eine tiefgreifende Entlastung der Umwelt erreicht wurde.

In den alten Ländern beschleunigt die rege Inanspruchnahme des CO<sub>2</sub>-Minderungsprogramms die Energieeinsparung in Wohngebäuden und ist damit ein erheblicher Beitrag zur optimalen Wärmenutzung im Wohnungsbestand. Dies ist zugleich ein wirksamer Beitrag zur Verwirklichung der von der Bundesregierung bis zum Jahr 2005 angestrebten CO<sub>2</sub>-Minderung um 25 Prozent.

Durch die Vielzahl der Maßnahmen wird insbesondere das örtliche Baugewerbe und -handwerk im breiten Maße gestärkt.

6. Wie weit ist der Kreditrahmen des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms von insgesamt 60 Mrd. DM bereits ausgeschöpft, und wann wird dieser voraussichtlich zu 100 % ausgeschöpft sein?

Bis zum 10. Juli 1997 sind Darlehen in Höhe von insgesamt rd. 56 Mrd. DM zugesagt worden. Die Nachfrage hat seit März 1997 deutlich angezogen. Ursache ist die zusätzliche Zinsverbilligung für Plattenbauten – für ein Darlehensvolumen von 3 Mrd. DM –, die im Rahmen des Konzepts der Bundesregierung zur Verstärkung beschäftigungsfördernder Investitionen beschlossen wurde.

Es ist damit zu rechnen, daß das insgesamt bis Ende 1997 zur Verfügung stehende Volumen von 60 Mrd. DM bis dahin voll ausgeschöpft sein wird.

7. Wie verteilen sich die ausgereichten bzw. zugesagten Kredite auf
- a) die einzelnen Länder und
  - b) die Wohnungswirtschaft (gegliedert nach kommunalen, genossenschaftlichen und sonstigen Unternehmen)?

Die Kreditzusagen verteilen sich wie folgt

a) auf die Länder

	Anteil am Zusagevolumen (1. 1. 1990 bis 31. 12. 1996)	Anteil am Wohnungsbestand (1993)
Berlin	9,0 %	9,5 %
Brandenburg	14,0 %	15,1 %
Mecklenburg-Vorpommern	11,9 %	11,0 %
Sachsen	32,4 %	31,6 %
Sachsen-Anhalt	17,1 %	17,1 %
Thüringen	15,6 %	15,7 %
	100,0 %	100,0 %

## b) auf die Antragsteller

	Zusagevolumen		Wohneinheiten	
	(1. 1. 1990 bis 31. 12. 1996)			
Kreditnehmergruppe	in Mio. DM	Prozent	Anzahl	Prozent
Private Haushalte	27 703	55,5	1 012 827	35,1
Genossenschaften	9 456	18,9	686 671	23,8
Wohnungsunternehmen	11 154	22,3	1 058 740	36,6
Kommunen	1 479	3,0	121 792	4,2
Kirchen/Wohlfahrt	155	0,3	9 574	0,3
Insgesamt	49 947	100,0	2 889 604	100,0

8. Welche Auffassungen, Vorstellungen und Konzepte gibt es seitens der Bundesregierung zu einer Fortführung und Aufstockung des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms sowie zu den anderen diesbezüglichen Vorschlägen bzw. Forderungen der ostdeutschen Wohnungswirtschaft und Kommunen?
9. Welche Ergebnisse konnte Bundesminister Dr. Klaus Töpfer bezüglich der Fortführung des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms seit dem 14. Oktober 1996 erreichen?

Wohnungsmodernisierung ist weiterhin ein Schwerpunkt der Wohnungspolitik der Bundesregierung für die neuen Länder. Die Bundesregierung hat deshalb am 9. Juli 1997 mit der KfW vereinbart, das Wohnraum-Modernisierungsprogramm im Jahr 1998 fortzuführen. Das Gesamtvolumen wird um 10 Mrd. DM auf 70 Mrd. DM aufgestockt. Die Vergabekonditionen bleiben unverändert.

Dieser Entscheidung lag die Überzeugung zugrunde, daß weiterhin ein hoher Nachholbedarf bei Instandsetzung und Modernisierung besteht und eine Stabilisierung von Investitionen und Bauwirtschaft notwendig ist.

Dies entspricht den Vorstellungen der ostdeutschen Länder und Kommunen und der Wohnungswirtschaft. Soweit in den Ländern zusätzliche Förderschwerpunkte gesehen werden, könnten diese wie bisher in eigenen Länderprogrammen berücksichtigt werden. Im übrigen ist auf die neue 15 %-Investitionszulage ab 1999 hinzuweisen.

