

**Antwort**  
**der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick, Dr. Gregor Gysi  
und der Gruppe der PDS**  
**— Drucksache 13/9493 —**

**Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen**

Ab 1. Januar 1998 gilt auch in den neuen Bundesländern das Vergleichsmietensystem ohne Einschränkungen. Es läßt regelmäßige Mieterhöhungen zu. Zusätzlich werden durch die Abschaffung der Kapplungsgrenze für Modernisierungsumlagen weitere Mietsteigerungen zu erwarten sein. Gleichzeitig nimmt jedoch die Anzahl der einkommensschwachen Familien und Haushalte, vor allem durch die weiter wachsende Arbeitslosigkeit, und die Anzahl der Sozialhilfeempfänger und Sozialhilfeempfängerinnen zu.

Nach dem bislang geltenden Zweiten Wohnungsbaugesetz ist die Förderung des Sozialwohnungsbaus – ergänzt durch Mietpreis- und Belegungsbindungen und durch das Wohngeld – dazu bestimmt, eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen zu ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungssuchenden sicherzustellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind.

Für den Osten des Landes wurde im Einigungsvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik versäumt, den ehemals volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand als Sozialwohnungsbestand anzuerkennen. Dieser gesamte Bestand gilt, obwohl mit staatlicher Förderung errichtet und von der Bundesrepublik Deutschland nach dem Altschuldenhilfegesetz (AHG) mit Zinshilfen gefördert, als frei finanziert. Durch das AHG wurde den neuen Bundesländern lediglich die Möglichkeit der Belegungsbindung eines Teiles der Wohnungen eingeräumt.

**Vorbemerkung**

Entsprechend den Vereinbarungen des Einigungsvertrages ist schrittweise und behutsam der Wohnungsbestand in der ehemaligen DDR in die soziale Wohnungsmarktwirtschaft überführt worden. Mit den beiden Grundmietenverordnungen und dem Mietenüberleitungsgesetz wurde eine sozialverträgliche Mieten-

---

*Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 14. Januar 1998 übermittelt.*

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

entwicklung gesichert, die sich an der Einkommensentwicklung der Bevölkerung in den neuen Ländern orientierte.

Mit dem 1. Januar 1998 gilt daher hinsichtlich der Mieterhöhungsverfahren ganz überwiegend das soziale Mietrecht mit dem Vergleichsmietensystem, wie es sich in den alten Ländern inzwischen seit Jahrzehnten bewährt hat.

Es besteht mit § 3 Miethöhegesetz und der dort vorgesehenen Begrenzung der Umlage von Modernisierungskosten auf 11 % der Aufwendungen Schutz vor überhöhten Belastungen. § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch mit seiner Schutzvorschrift vor Mietüberhöhungen, die über 20 % der jeweiligen Vergleichsmiete liegen, stellt einen zusätzlichen Schutz für Mieter dar.

Zugunsten der Mieter wirken sich darüber hinaus die umfangreichen Fördermaßnahmen einschließlich der Entlastungen nach dem Altschuldenhilfegesetz aus, die den Unternehmen/Vermietern eine Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände zu tragbaren Bedingungen für die Bewohner sichern.

*I. Anzahl der Berechtigten auf einen Wohnberechtigungsschein*

1. Wie hoch sind die Anzahl und der Anteil der privaten Haushalte in den einzelnen neuen Bundesländern und Ostberlin, die nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bundes und der Länder Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein bzw. eine Sozialwohnung hätten?
2. Wie hoch ist die Anzahl und dieser Anteil in den westlichen Bundesländern und Westberlin?
3. Wie hoch ist die Anzahl und der Anteil an diesen Haushalten, die mit einer Sozialwohnung versorgt sind?

Aktuellen Schätzungen zufolge beträgt der Anteil der privaten Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein in den alten Ländern und Westberlin ca. 40 %. In den neuen Ländern dürfte wegen der im Durchschnitt niedrigeren Einkommen dieser Anteil höher liegen, hier liegen allerdings aktuell keine präzisen Schätzungen vor.

Von den berechtigten Haushalten in den alten Ländern und Westberlin dürften etwa 12 % tatsächlich eine Sozialwohnung bewohnen.

*II. Wohnbelastungsquoten*

4. Wie hoch ist die Anzahl und der Anteil der privaten Haushalte in den östlichen Bundesländern und Ostberlin, deren Wohnbelastungsquote über 25 Prozent des verfügbaren Einkommens beträgt?
5. Wie hoch ist diese Anzahl und dieser Anteil in den westlichen Bundesländern und Westberlin?
6. Wie stellt sich die Situation speziell bei den Einpersonen-Haushalten dar?

Eine Aussage zur Zahl der Haushalte, bei denen die Wohnbelastungsquote über 25 % des verfügbaren Einkommens beträgt, ist weder für Ost- noch für Westdeutschland möglich. Eine

Aufgliederung nach Ein-, Zwei- und Drei-Personen-Haushalten zeigt für das Jahr 1996 für Ost und West folgende Mietbelastung:

Haushaltsgröße	Ostdeutschland	Westdeutschland
Ein-Personen-Haushalte	27,4 %	28,2 %
Zwei-Personen-Haushalte	21,2 %	22,7 %
Drei-Personen-Haushalte	19,5 %	23,6 %

Danach ergibt sich die höchste Belastung bei Ein-Personen-Haushalten.

### *III. Belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen*

7. Wie viele belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen (Anzahl und Anteil am Wohnungsbestand) gibt es in den einzelnen neuen Bundesländern und Ostberlin, aufgegliedert nach den Unternehmensformen

- kommunale Wohnungsgesellschaften,
- Wohnungsgenossenschaften,
- sonstige Vermieter?

Wie viele davon sind ausschließlich belegungsgebunden?

Auch nach dem 1. Januar 1998 bleiben Wohnungen belegungs- und mietpreisgebunden. Die jeweilige Belegungs- und Mietpreisbindung ergibt sich aus unterschiedlichen Rechtsgrundlagen im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus der Länder nach § 12 Abs. 2 Altschuldenhilfe-Gesetz und nach Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen.

Eine Aufgliederung auf die von den Fragestellern angesprochenen Gruppen ist aufgrund des Datenmaterials nicht möglich.

Dies gilt auch für den Wohnungsbestand, der lediglich belegungsgebunden ist. Von der Möglichkeit des § 12 Abs. 2 Altschuldenhilfe-Gesetzes haben alle neuen Länder Gebrauch gemacht. Die Regelungen sind jedoch unterschiedlich. Eine Angabe über die Anzahl der Wohnungen, die davon betroffen sind, kann nicht gemacht werden.

8. Wie viele belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen (Anzahl und Anteil am Wohnungsbestand) gibt es in den einzelnen westlichen Bundesländern und Westberlin, aufgegliedert nach den Unternehmensformen

- kommunale Wohnungsgesellschaften,
- Wohnungsgenossenschaften,
- sonstige Vermieter?

In den westlichen Bundesländern gibt es 1997 insgesamt knapp 2,2 Millionen formell mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen des ersten Förderwegs. Der Bestand an Sozialwohnungen unter Einschluß der anderen Förderwege beträgt insgesamt etwa 2,5 Millionen Wohnungen.

Für eine Aufgliederung nach Ländern und nach Unternehmensformen sind derzeit keine entsprechenden Statistiken verfügbar.

9. Wie groß wird die Anzahl und der Anteil der Wohnungen in den einzelnen neuen Bundesländern und Ostberlin sein, für die nach dem 1. Januar 1998 eine Mietpreisbindung existiert?

Siehe Antwort zu Frage 7.

10. Wie viele und welche Mietpreis- und Belegungsbindungen mit welcher Dauer wurden in den neuen Ländern bei den einzelnen Unternehmensformen
- aufgrund des sozialen Wohnungsneubaus,
  - aufgrund der Förderung der Modernisierung bei der sozialen Stadterneuerung,
  - nach Inanspruchnahme von Altschuldenhilfe laut Gesetz,
  - aufgrund sonstiger Vereinbarungen über Belegungsbindungen bzw. Rechtsverordnungen
- begründet?

Angesichts der Vielfalt der Programme sind seriöse Angaben zu den einzelnen Förderbereichen nicht möglich.

11. Welche Anzahl und welchen Anteil mietpreis- und/oder belegungsgebundener Wohnungen wird es nach jetziger Voraussicht in den alten und in den neuen Bundesländern nach dem Jahr 2003 geben?

Siehe Antwort zu den Fragen 7 und 10.

12. Reicht dieser Bestand an belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen nach Auffassung der Bundesregierung aus, um für die Zukunft ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für Mieterinnen und Mieter verfügbar zu haben, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können?

Zur Beurteilung des von den Fragestellern angeführten Tatbestandes ist die Gesamtsituation der Wohnungsversorgung in den neuen Ländern anzuführen. Die Wohnungssituation ist insbesondere durch einen hohen Anteil von Wohnungen kommunaler Gesellschaften und Wohnungsgenossenschaften gekennzeichnet: Im Gegensatz zu den alten Ländern haben kommunale Wohnungsunternehmen einen Anteil von rd. 40 % (alte Länder rd. 12 %) und Genossenschaften einen Anteil von 16 % (alte Länder rd. 4 %). Hinzu kommen Belegungsbindungen, die nach § 12 Abs. 2 AHG bis zum 31. Dezember 2013 vorgesehen werden können. Die neuen Länder hatten danach die Möglichkeit, bis zu 50 % des durch die Altschuldenhilfe begünstigten Bestandes von 2,35 Millionen Wohnungen zur Sicherung angemessener Wohnungsversorgung mit Bindungen zu belegen. Die Bundesregierung geht davon aus, daß hiervon in ausreichendem Maß Gebrauch gemacht worden ist. Schließlich ergeben sich weitere Belegungsbindungen aus der Bautätigkeit im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus einschließlich des Erwerbs von Belegungsrechten nach Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Insgesamt ermöglicht das eine Wohnungsversorgung, die auch den Bedürf-

nissen einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt.

13. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, um gegebenenfalls vorhandene Defizite an mietpreisgebundenen Wohnungen auszugleichen?

Bei zunehmender Differenzierung der Einkommensverhältnisse ist eine starre Mietpreisbindung nach Auffassung der Bundesregierung kein geeignetes Instrument, um auf die individuellen Bedürfnisse von Haushalten und dabei insbesondere von Familien zu reagieren. Es kommt daher darauf an, die subjektiven Elemente, die an der Situation des einzelnen Haushalts anknüpfen, zu stärken und neben der traditionellen Subjektförderung über das Wohngeld, das im Osten nach wie vor deutlich günstiger als im Westen ausfällt, auch die Förderung im sozialen Wohnungsbau verstärkt an subjektiven Elementen zu orientieren.

14. Hält es die Bundesregierung für geboten, für die in den östlichen Bundesländern und Ostberlin nach dem Altschuldenhilfegesetz belegungsgebundenen Wohnungen eine Mieterhöhungsbegrenzung einzuführen, wie sie nach dem Entwurf des Wohnungsbaureformgesetzes, speziell des Anpassungsgesetzes, für den Sozialwohnungsbestand in den westlichen Bundesländern vorgesehen ist?

Die Bundesregierung sieht keine Notwendigkeit, für die aufgrund der Ermächtigung des § 12 Abs. 2 Altschuldenhilfe-Gesetzes durch landesrechtliche Vorschriften einer Belegungsbindung unterworfenen Wohnungen zusätzlich Mietpreisbindungen einzuführen. Die Wohnungen befinden sich überwiegend im Eigentum von kommunal bestimmten Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften. Mietanpassungen unterliegen daher zusätzlich zu den Regelungen über Mieterhöhungen im Rahmen des Vergleichsmietensystems einer Kontrolle durch die Mitglieder der Genossenschaften bzw. durch die jeweiligen Ratsgremien bzw. Vertreter der Kommunen in den Aufsichts-/Verwaltungsräten. Hinzu kommt die Marktsituation in den neuen Ländern, die nach Aussagen aller Experten einschließlich des Mieterbundes auch in Zukunft nur begrenzt Mieterhöhungen erlauben wird.

Eine dem Unternehmen durch den Gesetzgeber auferlegte Mietpreisbindung hätte Enteignungscharakter und würde daher als Ausgleich Entschädigungen (Bewirtschaftungshilfen) erforderlich machen.





