

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski und der Fraktion der PDS

– Drucksache 14/718 –

Wohnungssituation und Miethöhen in Ost- und Westdeutschland

Zum Stand der Wohnungsversorgung

1. Wie hoch sind der Wohnungsbestand sowie die Zahl der privaten Haushalte?

Die amtliche Statistik weist folgende Zahlen aus:

	Wohnungsbestand		Private Haushalte
	31. 12. 1997	31. 12. 1998	April 1998
	– 1 000 –		
Alte Bundesländer	29,687	30,044	30,636
Neue Bundesländer und Berlin-Ost	7,363	7,484	6,896

2. Wie hoch liegt der Anteil der Wohnungen, die noch saniert werden müssen, und wie hoch schätzt die Bundesregierung den damit verbundenen Finanzbedarf?

Der Wohnungsbestand in den alten Bundesländern wird seit langem kontinuierlich mit gezielten öffentlichen Förderungsmaßnahmen erneuert. Eine Notwendigkeit für eine darüber hinausgehende allgemeine Förderung des Bundes wird hier nicht mehr gesehen.

In den neuen Bundesländern sind durch die Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1995 Anhaltspunkte für den Modernisierungs- und In-

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 16. April 1999 übermittelt.

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

standsetzungsbedarf ermittelt worden. Nur 30 % der Wohngebäude waren damals nach Angaben der Eigentümer ohne Schäden.

Bis Ende 1998 sind allein im Rahmen des KfW-Programms 3,3 Millionen Wohnungen, das ist rd. die Hälfte des Wohnungsbestandes der neuen Länder und Berlin-Ost, teilmodernisiert oder instandgesetzt worden. Der vorgesehene Kreditrahmen von 75 Mrd. DM ist bis Februar 1999 zu etwa 70 Mrd. DM ausgeschöpft worden. Das Gesamtvolumen der Investitionen der Wohnungswirtschaft im Rahmen des Altschuldenhilfe-Gesetzes beträgt nach Untersuchungen der KfW bislang knapp 80 Mrd. DM.

3. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen, differenziert nach den jeweiligen Bundesländern, unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen?

Nach einer grob überschlägigen Schätzung gab es in den alten Ländern einschl. Berlin-West zum Jahresende 1997 rd. 2,1 Millionen Sozialmietwohnungen des 1. Förderweges mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Hinzu kommen Mietwohnungen, die im 2. und 3. Förderweg gefördert wurden. Auf die Bundesländer bezogene Daten liegen der Bundesregierung nicht vor.

4. Wie viele, nach dem 3. Oktober 1990 öffentlich geförderte Wohnungen in Ostdeutschland unterliegen vertraglichen (vereinbarte Förderung) oder gesetzlichen (Wohnungsbindungsgesetz) Preis- und Belegungsbindungen?

Bis Ende 1997 sind 249 451 Wohnungen in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost öffentlich gefördert worden. Davon unterliegen 143 064 Wohnungen als Mietwohnungen gesetzlichen oder vertraglichen Preis- und Belegungsbindungen, 106 387 Wohnungen wurden als Eigentumsmaßnahmen gefördert. Von den Mietwohnungen sind 50 912 Wohnungen im 1. und 2. Förderungsweg und 92 152 im Rahmen der vereinbarten Förderung gefördert worden. Es ist davon auszugehen, daß noch keine geförderten Wohnungen aus den Bindungen ausgeschieden sind.

5. Bei wie vielen öffentlich geförderten Wohnungen, differenziert nach den jeweiligen Bundesländern, laufen in den nächsten drei Jahren die Mietpreis- und Belegungsbindungen aus?

Nach einer grob überschlägigen Schätzung dürften im Zeitraum 1998 bis 2002 in den alten Bundesländern und Berlin-West rd. 450 000 Sozialmietwohnungen des 1. Förderweges ihre Mietpreis- und Belegungsbindung verlieren. Die neuen Länder und Berlin-Ost sind im o. g. Zeitraum von so gut wie keinem Bindungsauslauf betroffen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, daß nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz längstens bis zum Jahr 2013 von den Unternehmen ein Anteil von bis zu 50 % der Wohnungen der Belegungsbindung unterworfen werden können. Diese

Möglichkeit wird nach Erkenntnissen der Bundesregierung umfangreich genutzt (geschätzte Größenordnung: rd. 0,5 Millionen Wohnungen).

6. Wie schätzt die Bundesregierung den künftigen Wohnungsbedarf ein, differenziert nach Ländern und nach ländlichen Regionen, mittleren Städten bis 50 000 Einwohnern und Großstädten ab 100 000 Einwohnern auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der Binnenwanderung?

Nach der Wohnungsprognose der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung von 1996 ist für den Zeitraum 1996 bis 2005 in ganz Deutschland eine Bautätigkeit von 436 000 Wohnungen pro Jahr zu erwarten, davon 344 000 in den alten und 92 000 in den neuen Ländern.

Die vorliegende Prognose beinhaltet keine Unterscheidung nach einzelnen Bundesländern oder Gemeindegrößen, differenziert aber nach siedlungsstrukturellen Regionstypen. Danach werden ungefähr die Hälfte der Wohnungen in den Agglomerationsräumen, etwa ein Drittel in den verdichteten Räumen und 20 % in den ländlichen Räumen gebaut.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ist derzeit mit einer Fortschreibung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose befaßt, die Grundlagedaten für eine spätere Aktualisierung der Wohnungsnachfrageprognose liefert.

7. Wie hoch sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Anzahl und der Anteil leerstehender Wohnungen, und was sind die Hauptursachen dafür (bitte wenn möglich, nach Ländern und besonders betroffenen Regionen aufzuführen)?

Der Bundesregierung liegen hierüber keine aktuellen statistischen Zahlen vor. Nach Erhebungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) standen Ende 1997 bei den Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern ca. 258 000 Wohnungen leer, davon ca. 66 000 vorübergehend leerstehende Wohnungen, 57 000 restitutionsbehaftete Wohnungen und ca. 23 000 zur Privatisierung vorbereitete Wohnungen. Zirka 110 000 Wohnungen sind dem GdW zufolge schwer oder auf Dauer nicht mehr vermietbar, u. a. weil auf den entsprechenden regionalen Teilmärkten weniger Haushalte und Arbeitsplätze als Wohnungen vorhanden sind.

Höhe der Mietpreise und der Wohnnebenkosten

8. a) Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche in den ost- und westdeutschen Bundesländern,
 - in ländlichen Regionen, mittleren Städten bis 50 000 Einwohnern und Großstädten ab 100 000 Einwohnern, jeweils im Wohnungsbestand und bei Neuvertragsmieten,
 - in den jeweiligen Ländern nach der Einteilung in ländliche Regionen, Mittel- und Großstädte nach Modernisierung?
- b) Wie hoch sind in den einzelnen Ländern nach der Einteilung in ländliche Regionen, Mittel- und Großstädte die Wohnnebenkosten?

In der erfragten Gliederung liegen der Bundesregierung Daten aus amtlichen Erhebungen nicht vor.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, daß das Statistische Bundesamt ab Januar 1999 den Mietenindex auch auf Nettokaltmietenbasis veröffentlicht. Danach ergibt sich, daß sich die Steigerung der Nettokaltmieten im gesamten Bundesgebiet stetig verlangsamt. Sie ist im Jahre 1998 auf 1,1 % gesunken. Im März 1999 hat sich die Steigerungsrate weiter auf 0,8 % reduziert.

Die Wohnnebenkosten sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes schneller gestiegen als die Nettokaltmieten, allerdings mit rückläufiger Tendenz. So hat sich deren Steigerungsrate von 4,4 % in 1997 auf 3,6 % in 1998 und auf 2,4 % im März 1999 reduziert.

Anzahl anwendbarer Mietspiegel

9. a) In wie vielen Kommunen der entsprechenden Bundesländer in Ost- und Westdeutschland und nach der Einteilung in ländliche Regionen, Mittel- und Großstädte gibt es zur Zeit anwendbare Mietspiegel zur Feststellung der örtlichen Vergleichsmiete?

Nach Angaben des Instituts F + B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, Hamburg, (Mietspiegelindex vom Mai 1998) gibt es insgesamt 436 Gemeinden mit einem Mietspiegel, darunter 41 in den neuen Bundesländern. Ob in einer Gemeinde ein Mietspiegel vorhanden ist oder nicht, hängt im wesentlichen von der Ortsgröße ab: In den alten Bundesländern liegt der Verbreitungsgrad von Mietspiegeln für Städte ab 20 000 Einwohnern bei 45 %, in den neuen Ländern wird in 34 Städten dieser Größenordnung ein Mietspiegel erstellt, was einer Verbreitungsquote von 32 % entspricht. Die großen Städte sind fast vollständig mit Mietspiegelübersichten versorgt, ebenso die Mehrheit der Städte mit 50 000 bis 200 000 Einwohnern (65 %).

- b) Wie hoch wird die Anzahl gültiger Mietspiegel in den ostdeutschen Bundesländern nach dem 30. Juni 1999 eingeschätzt?

Hierüber liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

- c) Welche finanziellen und ideellen Hilfen haben Bund und Länder den Kommunen bei der Erstellung von Mietspiegeln zukommen lassen?

Die Bundesregierung hat die Kommunen und die beteiligten Verbände insbesondere durch ausführliches Informationsmaterial sowie durch einen Leitfaden mit Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln unterstützt. In diesem Rahmen wurden die für die Mietspiegelaufstellung wesentlichen Grundsätze und wichtigsten Weichenstellungen innerhalb eines solchen Aufstellungsverfahrens erläutert. Diese Handreichung ging speziell auf die Besonderheiten des Wohnungsmarktes in den neuen Ländern ein, vor allem auf die dortige Vermieter- und Mieterstruktur.

Inwieweit darüber hinaus die Länder Hilfestellung gegeben haben, ist der Bundesregierung nicht bekannt.

Zur Entwicklung der Wohngeldleistungen

10. a) Wie hoch ist in den einzelnen Bundesländern Ost- und Westdeutschlands die Anzahl der Empfänger von Wohngeldleistungen, unterschieden nach Tabellenwohngeld und pauschaliertem Wohngeld in absoluten Zahlen und prozentual?
- b) Wie war die Entwicklung dieser Zahlen seit 1990, unterschieden nach Tabellenwohngeld und pauschaliertem Wohngeld in absoluten Zahlen und prozentual?

Die Angaben sind der anliegenden Tabelle zu entnehmen:

Wohngeldempfänger in den Bundesländern

Land	1991	davon		1997	davon		Veränd. 1997 gegen 1991 in %	
		Tabellen- wohn- geld	pausch. Wohn- geld		Tabellen- wohn- geld	pausch. Wohn- geld	Tabellen- wohn- geld	pausch. Wohn- geld
– 1 000 –								
Baden-Württemberg	185,3	133,9	51,5	219,4	111,6	107,9		
Bayern	203,7	156,0	47,8	236,2	115,0	121,2		
Berlin	284,9	246,1	38,8	196,9	94,8	102,0		
Berlin-West	80,6	50,8	29,8	121,5	45,0	76,5		
Berlin-Ost	204,3	195,2	9,0	75,4	49,8	25,6		
Brandenburg	198,8	191,5	7,4	115,0	100,8	14,2		
Bremen	40,8	27,8	13,0	52,9	17,8	35,0		
Hamburg	86,8	45,0	41,8	85,3	32,6	52,7		
Hessen	123,0	82,9	40,2	117,5	70,2	47,3		
Mecklenburg-Vorpommern	194,9	188,3	6,6	99,7	86,9	12,8		
Niedersachsen	215,0	171,5	43,5	289,0	123,9	165,1		
Nordrhein-Westfalen	596,3	455,4	140,9	788,9	352,5	436,5		
Rheinland-Pfalz	83,3	60,6	22,6	97,0	54,9	42,1		
Saarland	30,8	19,8	11,0	37,1	17,5	19,6		
Sachsen	543,1	532,4	10,7	209,9	186,8	23,1		
Sachsen-Anhalt	308,7	298,2	10,5	124,9	95,6	29,3		
Schleswig-Holstein	111,6	81,6	30,0	96,6	35,4	61,3		
Thüringen	268,0	266,2	1,8	94,7	86,2	8,5		
Deutschland	3 475,2	2 957,1	518,0	2 861,1	1 582,4	1 278,7	– 46,5	146,9
Davon	1 757,3	1 285,3	472,0	2 141,5	976,4	1 165,1	– 24,0	146,8
Alte Bundesländer								
Neue Bundesländer und Berlin-Ost	1 717,9	1 671,9	46,0	719,6	606,1	113,5	– 63,7	146,7

Abweichung der Summen durch Runden

- c) Wie beurteilt die Bundesregierung die entlastende Wirkung der Wohngeldleistungen in der Entwicklung seit 1990 bis heute?

Aufgrund der seit 1990 eingetretenen Miet- und Einkommensentwicklung hat sich die Entlastungswirkung des Wohngeldes seit 1990 deutlich verschlechtert. Eine Wohngeldnovelle ist auch aus diesem Grunde erforderlich.