

## Antwort

der Bundesregierung

auf die Große Anfrage der Abgeordneten Achim Großmann, Iris Gleicke, Norbert Formanski, Gabriele Iwersen, Dr. Ulrich Janzen, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Walter Rempe, Otto Reschke, Dieter Schloten, Erika Simm, Angelika Barbe, Holger Bartsch, Hans Gottfried Bernrath, Dr. Eberhard Brecht, Peter Conradi, Dr. Nils Diederich (Berlin), Dr. Konrad Elmer, Evelin Fischer (Gräfenhainichen), Hans-Joachim Hacker, Manfred Hampel, Christel Hanewinckel, Stephan Hilsberg, Renate Jäger, Siegrun Klemmer, Dr. Hans-Hinrich Knaape, Regina Kolbe, Dr. Klaus Kübler, Hinrich Kuessner, Dr. Uwe Küster, Christoph Matschie, Dr. Dietmar Matteredne, Markus Meckel, Herbert Meißner, Christian Müller (Zittau), Gerhard Neumann (Gotha), Dr. Helga Otto, Renate Rennebach, Siegfried Scheffler, Dr. Emil Schnell, Gisela Schröter, Karl-Heinz Schröter, Rolf Schwanitz, Wieland Sorge, Dr. Gerald Thalheim, Wolfgang Thierse, Dr. Hans-Jochen Vogel, Gerd Wartenberg (Berlin), Reinhard Weis (Stendal), Gunter Weißgerber, Dr. Peter Struck, Hans-Ulrich Klose und der Fraktion der SPD  
— Drucksache 12/2195 —

### Zukunft des Wohnens in den neuen Ländern

Der Verfall der Städte und Wohnungen sowie die schlechte Qualität des Wohnungsneubaus in der früheren Deutschen Demokratischen Republik sind ein schlimmes Erbe des SED-Regimes. Jetzt kommt der raschen Verbesserung der Wohnverhältnisse in den neuen Ländern eine zentrale Bedeutung für den Prozeß des Zusammenwachsens der früher getrennten Teile Deutschlands zu. Wohnungspolitische Fehlentscheidungen und halbherzige Lösungen in diesem den Alltag der Menschen und ihre Lebensführung prägenden Bereich gefährden den Prozeß der inneren Einheit.

Von den etwa sieben Millionen Wohnungen sind derzeit 1,5 Millionen Wohnungen nicht oder kaum be-

wohnbar, bei etwa 700 000 wird eine Sanierung nicht mehr möglich sein. Bei etwa der Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes müssen mehr oder weniger große Schäden behoben werden. Insgesamt, so zeigen Untersuchungen, muß beim Wohnungsstandard ein Entwicklungsrückstand von etwa dreißig Jahren gegenüber Westdeutschland aufgeholt werden. Der Wohnungsneubau ist fast völlig zusammengebrochen. Die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft steht vor einem Berg von Problemen. Defizite bei den Bewirtschaftungskosten führen zu einer finanziellen Lähmung. Investitionen in Milliardenhöhe unterbleiben, Reparaturen werden oftmals verschoben. Die Bauwirtschaft stagniert im Sektor Wohnungsbau.

---

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 12. August 1992 übermittelt.

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

In diesem Bereich von Bauboom zu sprechen, hieße die Tatsachen verdrehen. Das Gegenteil ist der Fall: Vielen Handwerksbetrieben fehlen Anschlufaufträge, obwohl die Wohnungsunternehmen sofort große Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufträge vergeben könnten. Daß die Fragen der Altschulden der Wohnungswirtschaft immer noch ungeklärt sind, ist ein schweres Versäumnis. Fehlende Liquidität und ungeklärte Eigentumsfragen – Ergebnis einer falschen Politik – würden so zu einem Investitionshindernis „erster Klasse“.

Die meisten Mieter warten so vergebens auf Verbesserungen ihrer Wohnungen. Trotz hoher Mietsteigerungen hat sich ihr Wohnstandard nicht erhöht. Die Förderprogramme laufen an den Wohnungsunternehmen vorbei. Die für eine Förderung aus Bundes- und Länderprogrammen notwendige finanzielle Eigenleistung kann nicht erbracht werden.

Die Privatisierungseuphorie der Bundesregierung ist verfliegen. Viele sehen sich in ihrer Hoffnung auf Eigentum getäuscht. Die steuerliche Förderung selbstgenutzten Wohneigentums ist für die Menschen in den neuen Ländern nicht gedacht, sie gilt nur für hohe Einkommensbezieher. Vorschläge, diese soziale Ungerechtigkeit zu beseitigen, lehnt die Regierung ab.

Die Entscheidung für das „Prinzip Rückgabe vor Entschädigung“ erweist sich als die zentrale falsche Weichenstellung bei der Gestaltung der deutschen Einheit. Diese Maxime verschreckt Investoren und erzeugt bei den Bürgerinnen und Bürgern in den neuen Ländern Angst, aus ihren oft jahrzehntelang als Eigentum genutzten oder selbst gebauten Häusern vertrieben zu werden. Die nach wie vor fehlende Entschädigungsregelung für Alteigentümer von Haus und Grundbesitz in den neuen Ländern führt dazu, daß auf der Rückgabe des früheren Eigentums bestanden wird, was die sozialen Konflikte unnötig verschärft.

Das Prinzip „Rückgabe vor Entschädigung“ führt auch zu Leerstand und zum Verfall dringend benötigter Wohnungen. Es lähmt notwendige Investitionen in den in weiten Teilen maroden Wohnungsbestand in den neuen Ländern. Bisherige Versuche der Regierung, diese falsche Politik durch zahlreiche Änderungen und Ergänzungen zu korrigieren, haben die ohnehin komplizierte Rechtslage noch undurchschaubarer gemacht.

Das Auslaufen der besonderen Kündigungsschutzregelung am 31. Dezember 1992 trägt ebenfalls entscheidend zur großen Verunsicherung weiter Teile der Bevölkerung in den neuen Ländern bei. Es droht eine Kündigungswelle und ein gnadenloser Verdrängungswettbewerb auf dem Mietwohnungsmarkt. Die nach diesem Termin vom Verlust ihrer Wohnung bedrohten Mieterinnen und Mieter werden kaum geeigneten Ausweichwohnraum finden.

In den neuen Ländern sammelt sich immer mehr sozialer Sprengstoff an. Vor diesem Hintergrund ist es nötig, Fragen nach der Zukunft des Wohnens in den neuen Ländern zu stellen. Die Vielzahl ungelöster Probleme bestimmt die Vielzahl der offenen Fragen.

#### Vorbemerkung

Die Wohnsituation in den neuen Bundesländern ist ein Abbild der wirtschaftlichen Fehlentwicklungen durch die sozialistische Planwirtschaft. Gerade im sozialistischen Wohnungs- und Städtebau haben sich politischer Anspruch und wirtschaftliche Realität besonders weit voneinander entfernt.

Instandsetzungen und Modernisierungen im Wohnungsbestand wurden mit gravierenden Auswirkungen für die Wohnungssituation der Menschen systematisch vernachlässigt. Selbst beim Wohnungsneubau fanden zeitgemäße Qualitätsstandards keine Anwen-

dung. Die Konzentration der Neubauten in den Randzonen der Städte ohne ausreichende städtebauliche Einbindung ging weitgehend an den Wünschen der Menschen vorbei.

Nachdem bereits im Einigungsvertrag die Überleitung der Wohnungsbestände in eine soziale Wohnungswirtschaft vereinbart worden war, hat die Bundesregierung frühzeitig Konzepte zur Verbesserung der Lage des Wohnungs- und Städtebaus in den neuen Ländern vorgelegt und umgesetzt. Sie hat Programme mit einem Volumen von vielen Milliarden DM auf den Weg gebracht:

- Mit der Vereinigung wurde das Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Modernisierung und Instandsetzung mit einem Volumen von zunächst 10 Mrd. DM aufgelegt. Es ist inzwischen auf 15 Mrd. DM aufgestockt worden. 1993 soll nach dem Regierungsentwurf des Bundeshaushalts das Kreditvolumen um weitere 5 Mrd. DM ausgeweitet werden.
- Zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden je 700 Mio. DM in den Jahren 1991 und 1992 bereitgestellt. Über den Nachtragshaushalt 1992 wurde das Programm um weitere 200 Mio. DM aufgestockt.
- Der soziale Wohnungsbau in den neuen Bundesländern wird mit einem Bundesanteil von 1 Mrd. DM jährlich gefördert.
- Für die Privatisierung von Wohnungen wurden für die Jahre 1991 und 1992 im Rahmen des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost 400 Mio. DM bereitgestellt.
- Für die Fertigstellung von Bauprojekten im Rahmen des „komplexen Wohnungsbaus“ hat der Bund bis Juni 1992 Bürgschaften in Höhe von 5 Mrd. DM (zuzüglich bis zu 1 Mrd. DM für Zinsen) bereitgestellt. Für sonstige Maßnahmen im Wohnungsneubau und Wohnungsbestand steht darüber hinaus ein Bürgschaftsvolumen des Bundes von 1 Mrd. DM bis 1993 zur Verfügung.
- Eine Reihe von weiteren Sonderprogrammen beläuft sich allein für die Jahre 1991 und 1992 auf 489 Mio. DM: Zuschüsse für Mietwohnungen, die vor dem 3. Oktober 1990 begonnen wurden, Zuschüsse für im Bau befindliche Eigentumsmaßnahmen, Zinszuschüsse an Eigenheimer und Vermieter und Leistungen für ein Bausparzwischenfinanzierungsprogramm.
- Der Städtebau wird mit insgesamt 2,3 Mrd. DM gefördert, gerechnet vom Zeitpunkt der Vereinigung bis zum Ende des Jahres 1992.

Eine Verbesserung der Wohnungsversorgung setzt, wenn sie langfristig erfolgreich sein soll, eine schrittweise Anpassung der Mieten unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung – so wie der Einigungsvertrag dies vorsieht – voraus. Mit einer Politik dauerhaft niedriger Mieten lassen sich die Wohnungsbestände weder in bewohnbarem Zustand halten noch auf einen modernen Standard bringen. Dies hat gerade

die Politik der DDR sehr anschaulich gezeigt. Der erste Mietenschritt erfolgte zum 1. Oktober 1991, die nächste Mietanhebung ist für den 1. Januar 1993 vorgesehen.

Die schrittweise Anpassung der Mieten an die Wohnkosten in den neuen Bundesländern wird durch ein gegenüber den alten Ländern deutlich verbessertes Wohngeld flankiert. Deutscher Bundestag und Bundesrat haben im Zusammenhang mit der Mietanhebung zum 1. Januar 1993 der Verlängerung und Verbesserung des Sonderwohngeldes zugestimmt. Für das Wohngeld in den neuen Ländern hat der Bund 1991 und 1992 zusammengekommen 1,75 Mrd. DM aufgewendet; 1993 werden es innerhalb eines Jahres 1,71 Mrd. DM sein.

Die Hoffnungen der Menschen in den neuen Bundesländern auf eine rasche Verbesserung ihrer Wohnungen und Städte sind groß. Aber ein Rückstand von mehreren Jahrzehnten ist nicht kurzfristig aufzuholen, vor allem nicht in einem Bereich, bei dem riesige Investitionen erforderlich sind, die nur schrittweise finanziert werden können.

Hinzu kommen schwierige vermögensrechtliche Fragen, die erst allmählich gelöst werden können. Die Bundesregierung hat vielfältige Maßnahmen ergriffen, um die Klärung der vermögensrechtlichen Fragen im Wohnungsbestand voranzutreiben. Durch das am 22. Juli 1992 in Kraft getretene Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz sind die Rechtsgrundlagen nochmals entscheidend verbessert worden. Auf der Grundlage des novellierten Gesetzes sind schnellere Entscheidungen über Rückgabeansprüche möglich. Die staatliche Verwaltung über etwa 200 000 Wohnungen wird zum 31. Dezember 1992 kraft Gesetzes aufgehoben. Durch das neugeschaffene Investitionsvorranggesetz sind die erforderlichen Regelungen geschaffen worden, damit insbesondere auch Investitionen zur Schaffung oder Wiederherstellung von Wohnraum Vorrang erhalten; das Investitionsvorrangverfahren ist wesentlich vereinfacht und beschleunigt durchführbar. Auch der Alteigentümer kann durch eigene Investitionsbereitschaft die Rückgabe beschleunigen. Aufgrund der Neuregelungen im Vermögenszuordnungsgesetz sind schnellere Vermögenszuordnungen für etwa 2,4 Millionen kommunale Wohnungen möglich. Durch Rechtsbereinigungen, die wegen unzureichenden Gesetzesvollzugs der DDR-Behörden notwendig geworden sind, werden die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände rechtlich abgesichert.

Darüber hinaus ist die Bundesregierung durch Personalkostenzuschüssen zur Gewinnung zusätzlichen Personals sowie in gemeinsamen Beratungen mit den Ländern zur Verbesserung von Organisation und Vollzug der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen darum bemüht, einen wesentlichen Beitrag zur Beschleunigung des Verwaltungsvollzugs zu erreichen.

In den weniger als zwei Jahren seit der Vereinigung ist im Vergleich mit der vorgefundenen Ausgangssituation auf allen Ebenen bereits viel zum Aufbau einer funktionierenden Wohnungswirtschaft geleistet worden. Zur Verbesserung der Wohnungsqualität sind erhebliche Fördermittel bereitgestellt worden, die notwendigen Schritte zur Herstellung der Wirtschaftlichkeit im Wohnungswesen sind eingeleitet worden. Dabei wird der Systemwandel über Mietrecht und Wohngeld wirksam sozial abgefedert.

Einige generelle Anmerkungen zu den Fragen nach Daten und Fakten: Die Bundesregierung war bei der Beantwortung der Einzelfragen in hohem Maße von Informationen aus den neuen Bundesländern abhängig. In vielen Fällen lagen die erbetenen Informationen nicht vor und konnten mit vertretbarem Aufwand im zur Verfügung stehenden Zeitraum auch nicht beschafft werden. Soweit von den Ländern quantitative Angaben gemacht wurden, konnte nicht sichergestellt werden, daß diese Informationen in jedem Fall auf den gleichen Tatbestand abstellen und für das jeweilige Land insgesamt repräsentativ sind. Auch die Länder waren ihrerseits zum großen Teil auf punktuelle Informationen angewiesen. Da verlässliche Daten aus einer Gebäude- und Wohnungszählung noch nicht vorliegen, müssen die wiedergegebenen quantitativen Informationen mit Vorsicht interpretiert werden. Die Bundesregierung bedauert deshalb, daß die ursprünglich für 1993 vorgesehene umfassende Erhebung wohnungstatistischer Daten verschoben werden mußte, weil die neuen Länder und die Kommunen sich derzeit verwaltungsmäßig außerstande sehen, eine entsprechende Zählung durchzuführen.

A. *Wohnungsbedarf, Wohnungsbestand und Neubau*

1. Wie viele der Wohnungen in den neuen Ländern sind von Restitutionsansprüchen betroffen, untergliedert nach Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern?

Der Bundesregierung liegen gesicherte statistische Angaben über diesen Wohnungsbestand, seine Struktur nach Gebäudearten und darüber, welche Anteile von vermögensrechtlichen Ansprüchen betroffen sind, nicht vor. Vorliegende Statistiken der Vermögensämter beziehen sich nicht auf Wohnungen und Gebäude, sondern auf die Zahl gestellter Anträge. Befragungsergebnisse des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) beziehen sich nur auf den von den Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Wohnungsbestand (ca. 3,2 Mio. WE).

Über Schätzungen läßt sich deshalb allenfalls die maximale Größenordnung vermögensrechtlicher Ansprüche an Wohnungen nach Gebäudearten eingrenzen:

## Obergrenze der möglicherweise von Restitutionsansprüchen betroffenen Wohnungen

Gebäudeart	Bestand an Wohnungen	davon Wohnungen mit vermögensrechtlichen Ansprüchen	darunter Wohnungen in staatlicher Verwaltung <sup>1)</sup>
Einfamilienhaus	ca. 1 300 000	ca. 400 000	ca. 50 000
Zweifamilienhaus	ca. 750 000	ca. 200 000	ca. 20 000
Mehrfamilienhaus	ca. 4 950 000	ca. 700 000	ca. 130 000
	ca. 7 000 000	ca. 1 300 000	ca. 200 000

<sup>1)</sup> Die staatliche Verwaltung über Vermögenswerte endet gemäß dem Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz mit Ablauf des 31. Dezember 1992.

2. Wie viele der im Besitz der kommunalen Wohnungsgesellschaften und der Wohnungsgenossenschaften befindlichen Wohnungen sind von Restitutionsansprüchen betroffen, absolut und relativ zum Gesamtbestand?

Auch über diesen Sachverhalt liegen der Bundesregierung noch keine gesicherten Angaben vor. Für kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften kann jedoch die maximale Zahl von Wohnungen, die von vermögensrechtlichen Ansprüchen betroffen sein können, geschätzt werden:

Verfügungsberechtigter	Bestand an Wohnungen	davon Wohnungen mit vermögensrechtlichen Ansprüchen (maximal)
Kommunen bzw. kommunale Wohnungsgesellschaften	ca. 2 400 000	ca. 600 00
Wohnungsgenossenschaften	ca. 1 100 000	Einzelfälle

3. Wie lange wird es nach Einschätzung der Bundesregierung dauern, bis alle bei den Vermögensämtern vorliegenden Anträge auf Rückgabe von Haus- und Grundeigentum abschließend entschieden sind?

Durch die am 1. Januar 1993 wirksam werdende gesetzliche Aufhebung der staatlichen Verwaltung wird bereits ein Teil der vermögensrechtlichen Ansprüche kraft Gesetzes geklärt. Insgesamt wird nach Einschätzung der Bundesregierung bis Ende 1994 ein Großteil der vorliegenden Anträge von den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen entschieden sein. Für den geringeren Rest der Anspruchsfälle muß eine Bearbeitungsdauer vermutet werden, die fünf Jahre überschreitet. Wann alle Rückgabeanträge abschließend entschieden sein werden, ist zur Zeit nicht abschätzbar.

4. Teilt die Bundesregierung die Auffassung der in der Öffentlichkeit geäußerten Einschätzungen aus Vermögensämtern, daß die Bearbeitung zehn bis fünfzehn Jahre (Berlin) oder bis zu achtzehn Jahren (Sachsen) dauern wird?

Die Bundesregierung teilt diese Auffassung nicht. Sie hat zusammen mit den Ländern ein Bündel von Maßnahmen ergriffen, um die Effizienz der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen zu erhöhen. Aufbauend auf den Ergebnissen einer interministeriellen Arbeitsgruppe wurde ein „Neun-Punkte-Katalog“ erstellt und mit den neuen Bundesländern abgestimmt.

Danach soll u. a. die Zahl der Mitarbeiter in den 216 kommunalen Vermögensämtern auf rd. 4 000 verdoppelt und jedes Amt mit ein bis zwei Rechtsanwälten aus den alten Bundesländern ausgestattet werden. Ebenso ist eine Verdoppelung des Personals in den Landesämtern vorgesehen. Die Bundesregierung fördert die personelle Ausstattung der Vermögensämter vor allem durch die Gewährung von Personalkostenzuschüssen, deren Regelsatz von 40 % auf 90 % für Mitarbeiter aus den alten Bundesländern erhöht worden ist. Ein weiterer Anreiz zur Personalverstärkung wird dadurch geschaffen, daß nunmehr auch bis zu 500 Neueinstellungen von Mitarbeitern aus den neuen Bundesländern in den Vermögensämtern mit finanzieller Hilfe des Bundes erfolgen können; die Bezüge werden ebenfalls in Höhe von 90 % erstattet. Die Maß-

nahmen zur Personalgewinnung werden ergänzt durch Schulungsmaßnahmen, die für Amtsleiter und Mitarbeiter der Vermögensämter vom Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (BARoV) in Zusammenarbeit mit der Bundesfinanzakademie sowie dem Bundesverwaltungsamt durchgeführt werden.

Zu den organisatorischen Maßnahmen gehört u. a. die Verabschiedung eines Prioritätenkataloges für die Reihenfolge der Bearbeitung der Anträge durch die Vermögensämter. Danach sollen vor allem investive Maßnahmen vorrangig berücksichtigt werden. Durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz sind entscheidende Grundlagen für eine wesentliche Beschleunigung geschaffen worden, z. B. durch Vereinfachung bei der Rückabwicklung (Übernahme von Grundpfandrechten, Wertausgleich), durch die Ausschlußfrist für die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche (31. Dezember 1992) und die Aufhebung der staatlichen Verwaltung zum 31. Dezember 1992.

5. Wie viele Wohnungen stehen derzeit leer, weil Restitutionsansprüche die Nutzung dieser Wohnungen verhindern, wie groß ist der Anteil dieser Wohnungen an der Gesamtheit der in den neuen Ländern vorhandenen Wohnungen, und wie groß ist der Anteil an den insgesamt leerstehenden Wohnungen dort?

Über den Zusammenhang von Restitutionsansprüchen und dadurch verursachten Leerständen liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

6. Werden derzeit Leerstands beseitigungsprogramme für Häuser mit Restitutionsansprüchen unterstützt, und sieht die Bundesregierung in dieser Problematik eine eigene Handlungsnotwendigkeit im finanziellen sowie rechtlichen Bereich?

Die vorhandenen Programme des Bundes und der Länder zur Förderung von Modernisierung, Instandsetzung, Aus- und Umbau von Wohnungen und des sozialen Wohnungsbaus sowie zur Städtebauförderung können auch für die in der Frage angesprochenen Häuser genutzt werden. Das Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau ist ein breitangelegtes Programm zur Verbesserung bestehender Gebäude. Die übrigen Programme werden eigenverantwortlich von den Ländern durchgeführt, der Bund hat auf die Ausgestaltung im Detail keinen Einfluß (vgl. auch die Antwort zu Frage 54).

7. Wie viele Wohnungen sind derzeit wegen schwerwiegender baulicher Mängel unbewohnbar, und wie hoch ist der Anteil dieser unbewohnbaren Wohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen in den neuen Ländern?

Aktuelle Leerstandszählungen liegen für die neuen Länder nicht flächendeckend vor. Die Schätzungen einiger Länder belaufen sich auf Leerstandsquoten von 1,1 % bis 2,8 %, wobei eine eindeutige Identifikation

des Leerstandsgrundes „wegen schwerwiegender baulicher Mängel unbewohnbar“ nicht möglich ist.

Die Umfrage des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) bei seinen Mitgliedsunternehmen mit einem bewirtschafteten Wohnungsbestand von ca. 3,2 Mio. Wohnungen läßt für dieses Marktsegment auf eine Leerstandsquote von ca. 2 % an Wohnungen schließen, die „infolge baulicher Schäden unbewohnbar“ sind. Zusätzlich werden für diesen Wohnungsbestand ca. 0,7 % Leerstände wegen „erschwerter Vermietbarkeit“ und ca. 1,1 % wegen „vorübergehender baulicher Maßnahmen“ genannt, demnach eine „Gesamt-Leerstandsquote“ von ca. 3,8 %. Zwei Drittel der Wohnungsgenossenschaften hatten keinerlei Leerstände auszuweisen. Dies ist im wesentlichen auf die unterschiedliche Altersstruktur der Wohnungsbestände zurückzuführen.

8. Wem gehören die wegen baulicher Mängel zur Zeit unbewohnbaren Wohnungen, und befindet sich ein Teil dieser Wohnungen in Bundesbesitz?

Lediglich von den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft gibt es das in der Antwort auf Frage 7 erwähnte Umfrageergebnis. Darüber hinausgehende Informationen, aus denen eine Unterscheidung der unbewohnbaren Wohnungen nach Eigentümergruppen abgeleitet werden könnte, existieren nicht.

Im Bundesbesitz befinden sich nur in geringem Umfang unbewohnbare Wohnungen. Soweit der Bund Eigentümer ist, muß unterschieden werden zwischen Finanzvermögen in der Treuhandverwaltung des Bundes nach Artikel 22 Abs. 1 des Einigungsvertrages, das nach Maßgabe eines noch zu erlassenden Gesetzes auf den Bund und die Länder im Beitrittsgebiet wirtschaftlich je zur Hälfte aufzuteilen ist, sowie Verwaltungsvermögen des Bundes; dazu gehören u. a. Wohnungen der Westgruppe der Truppen der ehemaligen sowjetischen Streitkräfte, die bereits zum Teil an den Bund übergeben worden sind. Diese Wohnungen stehen insbesondere wegen ihres schlechten Bauzustandes zum großen Teil gegenwärtig noch leer (vgl. hierzu die Antwort auf Frage 11).

9. Wie viele dieser Wohnungen müssen voraussichtlich abgerissen werden, weil ihre baulichen Mängel so gravierend sind, daß auch eine Instandsetzung beziehungsweise Wiederherstellung nicht möglich ist?

In Berlin (Ost) sind 300 Wohnungen unmittelbar zum Abriß vorgesehen. Für den Freistaat Sachsen rechnet man mit 30 000 Wohnungen, die aufgrund baulicher Mängel abgerissen werden müssen, für das Land Thüringen mit knapp 600 Wohnungen. Weitere Angaben liegen nicht vor. An den unterschiedlichen Größenordnungen ist abzulesen, daß zuverlässige vergleichbare Zahlen gegenwärtig nicht vorliegen.

10. Wie viele der wegen baulicher Mängel nicht bewohnbaren Wohnungen werden zur Zeit instandgesetzt beziehungsweise wiederhergestellt?

Die Fördermittel des Programms zur Instandsetzungs- und Modernisierungsförderung im Rahmen des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost und im Rahmen des entsprechenden KfW-Kreditprogramms sind bisher für jede zehnte Wohnung in den neuen Ländern eingesetzt worden. Es liegen jedoch keine flächendeckenden Informationen vor, inwieweit die Mittel derzeit auch für nicht bewohnbare Wohnungen eingesetzt werden.

11. Wie viele Wohnungen werden in den neuen Ländern durch den Abzug der sowjetischen Militärangehörigen frei, und wie viele dieser Wohnungen werden inzwischen wieder zu Wohnzwecken genutzt?

Der Gesamtwohnungsbestand der Westgruppe der Truppen der ehemaligen sowjetischen Streitkräfte beläuft sich auf ca. 70 000 Wohneinheiten, von denen ca. 15 000 an die Bundesvermögensverwaltung übergeben wurden.

Weil die Wohnungen in Kasernen liegen, wegen der Lage im Außenbereich von Ortschaften sowie wegen des schlechten Bauzustandes konnte bisher nur ein kleiner Teil der freigegebenen Wohnungen vermietet werden.

Auf die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Barbara Höll, Dr. Ilja Seifert und der Gruppe der PDS/Linke Liste (Drucksache 12/2238) wird verwiesen.

12. Welche Gründe verhindern, daß die für Wohnzwecke geeigneten und mit wenig Aufwand bewohnbar zu machenden Gebäude, die nach dem Abzug der sowjetischen Militärangehörigen frei geworden sind, als Wohnungen zur Verfügung stehen?

Diese Wohngebäude sind zum Teil mit sowjetischen Mitteln finanziert (sowjetische Vermögenswerte) oder sie stehen auf Grundstücken, auf denen sich noch andere sowjetische Vermögenswerte befinden, wobei die jeweilige Liegenschaft nur insgesamt einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann. Verzögerungen bei der Verwertung sowjetischer Vermögenswerte treten dadurch ein, daß dies nur im Einvernehmen mit der Westgruppe der Truppen möglich ist. Dies ergibt sich aus Artikel 7 des „Abkommens zwischen der Regierung der Bundesrepublik Deutschland und der Regierung der Union der Sozialistischen Sowjetrepubliken über einige überleitende Maßnahmen“ vom 9. Oktober 1990. Die danach eingesetzte bilaterale Kommission hat für die Geschäftsbereiche der Oberfinanzdirektionen in den neuen Ländern gemeinsame Arbeitsgruppen eingerichtet, denen die Verwertung der mit sowjetischen Vermögenswerten bebauten Liegenschaften der Westgruppe der Truppen obliegt. Die deutsche Seite setzt sich besonders bei

Wohnungen für eine unverzügliche zivile Nachnutzung in beiderseitigem Einvernehmen ein. In geeigneten Fällen werden bundeseigene Wohnungen von sowjetischen Vermögenswerten räumlich abgetrennt und für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt.

Vgl. auch die Antwort der Bundesregierung zu Fragen 3 und 4 der Kleinen Anfrage der Abgeordneten Dr. Barbara Höll, Dr. Ilja Seifert und der Gruppe der PDS/Linke Liste (Drucksache 12/2238).

13. Wie viele Menschen sind bei den Wohnungsämtern in den neuen Ländern als Wohnungssuchende gemeldet, untergliedert nach Haushaltsgröße und Alter der Wohnungssuchenden, und wie viele sind davon als dringlich eingestuft?

Der Bundesregierung liegen dazu nur aus einigen Ländern und Städten Angaben vor, wobei eine Aufschlüsselung nach Haushaltsgröße und Alter der Wohnungssuchenden generell nicht möglich ist. Bei der Bewertung der vorliegenden Zahlen muß berücksichtigt werden, daß nach dem insoweit zunächst fortgeltenden Recht der DDR (Gesetz über die Gewährleistung von Belegungsrechten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen) jeder Bürger über 18 Jahre einen Wohnberechtigungsschein beantragen kann, und zwar auch dann, wenn er noch gar keinen konkreten Wunsch zum Bezug einer Wohnung hat. Aussagefähiger ist die Zahl der ausgegebenen Berechtigungsscheine mit Dringlichkeit.

Im Ostteil Berlins wurden im Jahre 1991 63 122 Wohnberechtigungsscheine erteilt, davon 7 130 (= 11,3 %) mit Dringlichkeit.

In Sachsen belief sich die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte auf 202 000 Antragsteller (das sind 11 % aller Haushalte). Davon verfügen 60 % (= 123 000 Antragsteller) über keine eigene Wohnung. Rund 30 000 Wohnberechtigungsscheine (darunter 24 000 dringliche) entfallen auf die Landeshauptstadt Dresden.

In Sachsen-Anhalt sind rd. 104 000 Wohnberechtigungsscheine ausgegeben worden, davon 8 % als dringlich eingestufte.

In Thüringen wurden nach vorläufigen Meldungen 74 726 Anträge auf Wohnungszuweisung gestellt, von denen 32 240 als dringlich eingestuft sind.

Im Land Brandenburg werden für die Stadt Brandenburg (89 000 Einwohner) 2 900 Wohnungssuchende ausgewiesen, davon 1 525 mit dringendem Wohnberechtigungsschein. In Potsdam (etwa 140 000 Einwohner) wurden 10 720 Wohnberechtigungsscheine erteilt.

14. Wie viele Obdachlosen- und Notunterkünfte gibt es in den neuen Ländern?

Die Einrichtung von Obdachlosen- und Notunterkünften ist Aufgabe der Städte und Gemeinden. Dem Bund liegen keine Informationen über die Zahl der Obdachlosen- und Notunterkünfte in den neuen Ländern vor.

15. Wie viele Menschen in den neuen Ländern sind obdachlos, wie viele sind von Obdachlosigkeit bedroht?

Gesicherte Kenntnisse liegen mangels einer Obdachlosenstatistik nicht vor.

16. Wie hoch ist die Zahl der Wohnungen, die durch Zweckentfremdung von Wohnraum in Gewerberaum umgewandelt werden?

Die Länder konnten zur Beantwortung dieser Frage keine verlässlichen und vergleichbaren Zahlen ermitteln.

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft hat zum 31. Dezember 1991 im Bestand seiner Mitglieder 98 291 gewerblich genutzte Wohnungen ermittelt. Ein erheblicher Teil dürfte von Anfang an gewerblich genutzt worden sein. In welchem Umfang Umwidmungen seit dem 3. Oktober 1990 stattgefunden haben, ist nicht bekannt.

17. Welche der neuen Länder haben Zweckentfremdungsverordnungen erlassen, und ist die Bundesregierung bereit, auf den Erlaß einer solchen Verordnung zu drängen, wenn verschiedene neue Länder davon bisher abgesehen haben?

Bisher haben die Länder Berlin, Sachsen und Thüringen Zweckentfremdungsverordnungen erlassen.

Die Verordnungen gelten

- im Freistaat Sachsen für die Städte Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau und
- im Land Thüringen für die Städte Erfurt, Gera, Jena, Suhl und Weimar.

Die Berliner Verordnung von 1973 gilt jetzt auch im Ostteil der Stadt.

In allen neuen Ländern und im Ostteil Berlins gilt darüber hinaus ein Zweckentfremdungsverbot für Wohnungen, die sich im Eigentum der Kommunen, ihrer Wohnungsunternehmen oder von Wohnungsgenossenschaften befinden. Dieses Verbot ergibt sich aus § 9 des Gesetzes über die Gewährleistung von Belegungsrechten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen, das nach dem Einigungsvertrag fortgilt.

Die Bedeutung der Zweckentfremdungsverordnung der Länder Berlin, Sachsen und Thüringen liegt folglich darin, daß sie das Zweckentfremdungsverbot auch auf Wohnungen in privatem Eigentum ausdehnen.

Die Entscheidung, ob und für welchen Bereich Zweckentfremdungsverordnungen erlassen werden, liegt in der Verantwortung der Länder. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß Mieter von Wohnungen, deren Verträge vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen worden sind, auf Dauer vor Kündigungen wegen Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ge-

mäß § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB geschützt sind (Artikel 232 § 2 Abs. 2 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrages). Als angemessene wirtschaftliche Verwertung könnte nämlich grundsätzlich auch die beabsichtigte Vermietung als Gewerberaum in Betracht kommen.

18. Wie hoch schätzt die Bundesregierung den derzeitigen Gesamtbedarf an neuen Wohnungen unter Berücksichtigung der Wohnungsnachfrage, der abgängigen Bausubstanz und der Umwandlung von Wohnungen in Gewerberäume?

Die Bundesregierung kann auch für das Gebiet der neuen Länder keine Wohnungsbedarfsschätzung oder -prognose abgeben. Ihr liegen noch nicht einmal zuverlässige Angaben über den vorhandenen Wohnungsbestand vor. Sie hat deshalb den Entwurf eines Wohnungsstatistikgesetzes vorgelegt, der auf eine Erhebung im Jahre 1993 abzielte. Leider sehen sich die neuen Länder nicht in der Lage, zu diesem Zeitpunkt eine Gebäude- und Wohnungszählung durchzuführen. Die Bundesregierung geht nun davon aus, daß die Zählung im Jahr 1995 durchgeführt wird. Es wird darüber hinaus jedoch für das Jahr 1993 eine 1 %-Gebäude- und Wohnungsstichprobe für das gesamte Bundesgebiet angestrebt, die wichtige Strukturdaten über den Wohnungsbestand und die Wohnungsnutzung auch in den neuen Bundesländern bereitstellen wird.

Aus den vorliegenden statistischen Angaben ergibt sich folgendes widersprüchliches Bild: Nach den Zahlen, die die DDR hinterließ, stehen in den neuen Bundesländern für 6 652 000 Haushalte 7 002 539 Wohnungen zur Verfügung. Danach wäre der Wohnungsbestand quantitativ ausreichend.

Für einen tatsächlich deutlich niedrigeren nutzbaren Wohnungsbestand spricht jedoch u. a., daß die Statistik viele Wohnungen aufführt, die nicht mehr bewohnbar sind. Nach der DDR-Statistik waren dies 11 % der in traditioneller Bauweise errichteten Mehrfamilienhäuser und 3 % der Ein- und Zweifamilienhäuser. Andererseits dürfte die Zahl der Haushalte ebenfalls zu hoch ausgewiesen sein, da die Statistik nicht die zahlreichen Umzüge von Haushalten in die alten Länder berücksichtigt, die es nach der Öffnung der Grenzen gegeben hat.

19. Wie viele Wohnungen wurden in den neuen Ländern 1990 und 1991 neu fertiggestellt, untergliedert in Wohnungsgröße und Bauart, und wie viele werden es – geschätzt – 1992 und 1993 sein?

Die Wohnungsfertigstellungen der neuen Länder im Jahr 1990 betragen in:

Berlin	6 147
Brandenburg	9 550
Mecklenburg-Vorpommern	9 779
Sachsen	17 183
Sachsen-Anhalt	9 535
Thüringen	10 274

Flächendeckende Informationen über die Fertigstellungen im Jahr 1991 konnten von den Ländern nicht gemacht werden. Entsprechende Statistiken werden erst aufgebaut. Verlässliche Schätzungen über die Zahl der voraussichtlichen Fertigstellungen in den Jahren 1992 und 1993 sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Angaben zur Wohnungsgröße liegen nur für Berlin und dort nur für das Jahr 1991 vor. Danach ergibt sich folgende Verteilung:

1-Raum-Wohnungen:	590 WE = 15 %
2-Raum-Wohnungen:	513 WE = 13 %
3-Raum-Wohnungen:	1 971 WE = 50 %
4-Raum-Wohnungen:	868 WE = 22 %

Zusätzliche Wohnungen werden in den neuen Ländern gegenwärtig nicht nur durch die Fertigstellung von Neubauten, sondern auch dadurch geschaffen, daß leerstehende, nicht mehr nutzbare Wohnungen wiederhergestellt werden, außerdem durch die Schaffung zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Gebäuden durch Erweiterungs-, Ausbau- und Umbaumaßnahmen.

20. Für wie viele Wohnungen wurden 1991 von Bauherren in den neuen Ländern Baugenehmigungen beantragt und positiv beschieden, untergliedert nach privaten Bauherren und kommunalen sowie genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, und wie viele wurden bereits genehmigt?

Nach dem auch in den neuen Bundesländern gelten den Zweiten Baustatistikgesetz werden die bei den Bauaufsichtsbehörden eingereichten Genehmigungsanträge nicht erfaßt. Über die Zahl der erteilten Genehmigungen liegen noch keine verwertbaren Meldungen vor.

*B. Situation der Wohnungsunternehmen und privaten Vermieter*

21. Wie viele der Wohnungsbaugenossenschaften in den neuen Ländern haben eine Satzung bei den Registergerichten eingereicht und sind bisher nicht in das Genossenschaftsregister eingetragen worden?
22. Wie viele der Wohnungsbaugenossenschaften haben noch keine Satzungen bei den Registergerichten eingereicht?

Zu diesen Fragen gibt es nur eine Information aus der Befragung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft, die 683 Genossenschaften mit ca. 1 060 000 Wohnungen erfaßte. Danach waren von diesen Genossenschaften zum 31. Dezember 1991 353 (ca. 52 %) in das Genossenschaftsregister eingetragen worden.

23. Wie viele der kommunalen Wohnungsgesellschaften sind bis heute in welcher Rechtsform in die Handelsregister eingetragen?

Nach Angaben des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft bestanden zum 31. Dezember 1991 ca. 340 kommunale Wohnungsunternehmen. Davon waren zu diesem Stichtag ca. 76 % als Kapitalgesellschaft gegründet, weit überwiegend als GmbH durch Neugründung bzw. durch Umwandlung ehemaliger volkseigener Betriebe oder kommunaler Eigenbetriebe. In mehreren Fällen sind kommunale Eigenbetriebe eingerichtet worden. Die Gründung als Aktiengesellschaft stellt die Ausnahme dar (fünf Fälle). Die Eintragung ins Handelsregister wurde von allen kommunalen Wohnungsgesellschaften beantragt und war per 31. Dezember 1991 bei ca. zwei Drittel der Unternehmen auch vollzogen. Die erforderliche Gründung kommunaler Wohnungsgesellschaften ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Bundesregierung berät gemeinsam mit den neuen Bundesländern unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft, wie aufgetretene Schwierigkeiten bei den Unternehmensgründungen gelöst werden können.

24. Wie hoch ist der Anteil der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, auf die bisher Grund und Boden übertragen wurden?

An die kommunalen Wohnungsgesellschaften kann das Eigentum an Grund und Boden nur zusammen mit den Wohnungen übertragen werden (vgl. hierzu Antwort zu Frage 28/29).

Die Übertragung von Grund und Boden allein kommt grundsätzlich nur für die Wohnungsgenossenschaften in Betracht. Diesen wurde Grund und Boden zur Nutzung für Wohnzwecke zugewiesen; die Wohnungsgenossenschaften haben das Eigentum an den Gebäuden und entsprechende Nutzungsrechte an Grund und Boden. Der Einigungsvertrag sieht vor, daß dieser ehemals volkseigene Grund und Boden, der am 3. Oktober 1990 Eigentum der Gemeinden geworden ist, in das Eigentum der Wohnungsgenossenschaften überführt werden soll.

Nach Umfragen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft haben bisher die Gemeinden für etwa 50 % der Wohnungsgenossenschaften Beschlüsse gefaßt, den von den Wohnungsgenossenschaften für Wohnzwecke genutzten Grund und Boden an die Genossenschaften zu übertragen; für etwa 20 bis 30 % der Wohnungsgenossenschaften wurden Kaufverträge abgeschlossen; die Grundbucheintragung ist bei ca. 10 % der Wohnungsgenossenschaften erfolgt.

25. Wird die Bundesregierung auch über das Jahr 1992 hinaus eine Grunderwerbsteuerbefreiung für die Übertragung des kommunalen Vermögens an Grund und Boden sowie für die Einbringung in kommunale Wohnungsgesellschaften (GmbH, AG) veranlassen?

Nach Artikel 11 § 9 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes sind die einigungsbedingten Erwerbsvorgänge der Vermögenszuordnung für den

Zeitraum bis zum 31. Dezember 1995 von der Grunderwerbsteuer befreit. Es sind dies

- der Erwerb von Grundstücken durch Bund, Land, Gemeinde oder Gemeindeverband im Rahmen der Zuordnung des Verwaltungs- oder Finanzvermögens nach den Artikeln 21 und 22 des Einigungsvertrages,
- der Erwerb von in das Eigentum der Kommunen nach den Artikeln 21 und 22 des Einigungsvertrags übergegangenen Grundstücken durch kommunale eigene Wohnungsgesellschaften,
- der Erwerb des von den Wohnungsgenossenschaften genutzten ehemals volkseigenen Grund und Bodens durch die Wohnungsgenossenschaften.

26. Welche Preise für Grund und Boden haben die Kommunen in den neuen Ländern von den Wohnungsbaugenossenschaften verlangt, gliedert in den niedrigsten Wert, den höchsten Wert und den Durchschnittswert?

Der Bundesregierung liegen gesicherte Erkenntnisse über die Preise von Grund und Boden nicht vor.

Nach den Umfrageergebnissen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft verlangen die Kommunen überwiegend Kaufpreise von 1 DM/m<sup>2</sup> bis 10 DM/m<sup>2</sup>, zum Teil liegen sie darüber, in Einzelfällen betragen sie mehrere Hundert DM/m<sup>2</sup>. Teilweise lehnen die Wohnungsgenossenschaften die Preisforderungen der Kommunen ab; unter Hinweis auf landesrechtliche Vorschriften versagt die Kommunalaufsicht teilweise die Vertragsgenehmigung bei günstigen Kaufpreisgestaltungen oder verlangt bestimmte Auflagen.

27. Welche Fälle sind der Bundesregierung bekannt, in denen Kommunen preisliche Nachforderungen gestellt haben, weil Verträge noch nicht notariell beglaubigt waren?

Gesicherte Erkenntnisse über Nachforderungen der Kommunen liegen der Bundesregierung nicht vor. Aus Anfragen und Petitionen von Wohnungsgenossenschaften sind der Bundesregierung allerdings Fälle bekanntgeworden, in denen ursprünglich getroffene Vereinbarungen (z. B. auf der Grundlage des Gesetzes über die Umwandlung volkseigener Wohnungswirtschaftsbetriebe in gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und zur Übertragung des Grundeigentums an die Wohnungsgesellschaften vom 22. Juli 1990) später nicht vollzogen wurden und es zu Nachforderungen bzw. Mehrforderungen gekommen ist. Es handelt sich hier ersichtlich um Überleitungsprobleme des Jahres 1990.

28. Welche rechtlichen Probleme behindern derzeit die Übertragung des Grund und Bodens der Grundstücke, die mit im Besitz der Kommunen beziehungsweise kommunalen Wohnungsgesellschaften befindlichen Wohnungen bebaut sind?

Mehr als 70 % des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestandes befinden sich in den Neubaugebieten (sogenannter „komplexer Wohnungsbau“). Gerade hier ist die Vermögenszuordnung behindert, insbesondere aus folgenden Gründen:

- Die Neubaugebiete sind weit überwiegend nicht in Grundstücke von dem Zuschnitt aufgeteilt, wie sie der Vermögenszuordnung am 3. Oktober 1990 nach den Regelungen des Einigungsvertrages entsprechen, sondern sie sind oft in riesigen Parzellen zusammengefaßt, die jetzt geteilt werden müssen. Teilweise sind die Grundstücke auch nicht vermessen.
- Die Vermögenszuordnung in den Neubaugebieten wirft zahlreiche Fragen auf und berührt oftmals die Angelegenheiten anderer Vermögensträger, die sinnvoll in einer Gesamtbeurteilung geklärt werden sollten.

Diese Probleme beruhen auf dem mangelhaften Vollzug der Rechtsvorschriften der DDR.

Durch die Erleichterungen des Vermögenszuordnungsgesetzes im Rahmen des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes, insbesondere mit der dadurch erreichten Klarstellung des Umfangs des kommunalen Finanzvermögens und der Zuordnung von Flächen mit Hilfe eines Zuordnungsplanes, werden wesentliche Fortschritte für die Übertragung von Grund und Boden erzielt.

29. Was wird die Bundesregierung unternehmen, um eine schnelle und zügige Übertragung des Grund und Bodens an die Wohnungsgesellschaften sicherzustellen?

Die Übertragung des in Betracht kommenden Wohnungsvermögens auf die Wohnungsgesellschaften ist vorrangige Aufgabe der Kommunen, die nach dem Einigungsvertrag die wesentlichen Teile des Wohnungsvermögens erhalten haben. Insofern ist es der Bundesregierung verwehrt, unmittelbar auf diese Vorgänge Einfluß zu nehmen.

Die Bundesregierung nutzt jedoch alle Möglichkeiten, diese Vorgänge zu unterstützen. Wesentliche Voraussetzung für die Übertragung des Wohnungsvermögens auf die Wohnungsgesellschaften ist die volle Verfügungsbefugnis der Kommunen, die meist eine vorherige Vermögenszuordnung nach den Vorschriften des Vermögenszuordnungsgesetzes voraussetzt. Das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz sieht mit seinen Änderungen im Vermögenszuordnungsgesetz wesentliche Rechtsbereinigungen und Klarstellungen des kommunalen Wohnungsvermögens sowie Erleichterungen bei der Vermögenszuordnung und der Grundbucheintragung vor. Darüber hinaus unterstützt die Bundesregierung den Vollzug durch die Bereitstellung von Arbeitshilfen, im Rahmen von Fortbildungsveranstaltungen und Dienstbesprechungen. Die Oberfinanzdirektionen haben personelle Verstärkung erhalten; der Arbeitsstab „Neue Länder“ der Bundesregierung unterstützt durch Personalhilfen bei den Gemeinden sowie durch Beratungstätigkeit die Ver-

mögenszuordnungsverfahren. Schließlich werden in einer Arbeitsgruppe der Bundesregierung gemeinsam mit den Ländern und der Wohnungswirtschaft Fragen der Vermögensübertragung an die Wohnungsgesellschaften mit dem Ziel eines abgestimmten und beschleunigten Vollzugs beraten.

Zur Übertragung des Grund und Bodens auf die Wohnungsgenossenschaften siehe Antwort zu Frage 24.

30. Ist die Bundesregierung der Auffassung, daß es in der sozialistischen Planwirtschaft der früheren Deutschen Demokratischen Republik ein Geld- und Kreditwesen gab, in dem Kredite an Unternehmen nach Kriterien vergeben wurden, wie sie in einem marktwirtschaftlichen System gelten?

Das Geld- und Kreditsystem in der ehemaligen DDR war nach planwirtschaftlichen, auf Zentralismus ausgerichteten Prinzipien aufgebaut. Ein zweistufiges Bankensystem wie in der alten Bundesrepublik Deutschland war nicht vorhanden. Beherrschendes Element des Geldwesens war die Staatsbank, die sowohl Notenbank- als auch Geschäftsbankfunktionen für alle öffentlichen Bereiche der Wirtschaft erfüllte.

Gleichwohl haben sich auch in diesem, nach planwirtschaftlichen Grundsätzen organisierten Geldwesen Kreditbeziehungen entwickelt, die im Rechtssystem der ehemaligen DDR gültig waren und denen aus ökonomischer Sicht Elemente zugrunde lagen, die auch in einem marktwirtschaftlich orientierten Geldsystem das Wesen von Kreditbeziehungen ausmachen, nämlich Verzinsung, Tilgung und Finanzierung auf der Grundlage von Ersparnissen der Bevölkerung.

31. Welche Gründe haben die Bundesregierung bewogen, privaten Vermietern von Wohnungen Ausgleichsleistungen für ihren Schuldendienst nach der Währungsumstellung sowie auch sonstigen Wirtschaftsunternehmen über die Treuhandanstalt Entschuldung zu gewähren, den Wohnungsunternehmen solche Ausgleichsleistungen jedoch zu verweigern?

Die Unternehmen der Treuhandanstalt sind auf der Grundlage der Entschuldungsverordnung vom 5. September 1990, die gemäß Anlage II Kapitel IV Abschnitt III Nr. 17 zum Einigungsvertrag über den 2. Oktober 1990 hinaus in Kraft blieb, entschuldet worden. Ziel der Entschuldungsmaßnahmen war es, eine Überschuldung der sanierungsfähigen Unternehmen im Bereich der Treuhandanstalt zu vermeiden.

Die Wohnungsbestände sind im Regelfall nicht überschuldet, jedoch werden die Erträge der Wohnungsunternehmen nach Auslaufen des Schuldenmoratoriums noch nicht ausreichen, um den Kapitaldienst voll übernehmen zu können. Deshalb hat das Bundeskabinett am 12. Februar 1992 beschlossen, den Bundesländern Gespräche über eine zeitlich befristete, degressiv ausgestaltete Überbrückungshilfe an die kommunalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften anzubieten. Ziel der Überbrückungshilfen, die zu je einem

Drittel von Bund, Ländern und Gemeinden finanziert werden sollen, ist die Finanzierung des Kapitaldienstes für Altschulden, soweit die Einnahmen aus Mieten und Privatisierung hierfür nicht ausreichen.

Die Bundesregierung ist somit zu „Ausgleichszahlungen“ an die kommunalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bereit. Die konkrete Umsetzung ist bisher an der Haltung der Bundesländer gescheitert (vgl. Antwort auf Frage 36).

Zu den Entlastungen der privaten Vermieter siehe Antwort zu Frage 47.

32. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß diese Ungleichbehandlung einen Verstoß gegen den Gleichheitssatz des Artikels 3 Abs. 1 GG darstellt?

Nein. Die Bundesregierung ist – wie zu Frage 31 ausgeführt – aus wohnungspolitischen Gründen zu Ausgleichszahlungen an kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften bereit, so daß es im Ergebnis keine Ungleichbehandlung geben dürfte.

33. Trifft es zu, daß – abgesehen von der Frage der Rechtmäßigkeit der Altschulden – die substanzgerechte Zuordnung zu den Einzelobjekten immer noch nicht erfolgt ist, und wie definiert die Bundesregierung den Begriff der „substanzgerechten Zuordnung“ der Altschulden?

Die Regelung in Artikel 26 Abs. 2 Satz 3 des Vertrages über die Schaffung einer Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik vom 18. Mai 1990, nach der öffentliche Wohnungsbaukredite den Einzelobjekten substanzgerecht zugeordnet werden, diente der Vorbereitung der Wohnungswirtschaft in der DDR auf die Verhältnisse in der sozialen Marktwirtschaft, insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Privatisierung des Wohnungsbestandes. Eine substanzgerechte Zuordnung der öffentlichen Wohnungsbaukredite bedeutet, die Einzelobjekte mit den tatsächlichen, d. h. im Zusammenhang mit ihrer Errichtung, Sanierung oder Modernisierung sowie Verwaltung stehenden Verbindlichkeiten zu belasten. Auf diese Verpflichtung nimmt die Denkschrift zum Einigungsvertrag ausdrücklich Bezug.

Aus den in der DDR abgeschlossenen Kreditverträgen für Zwecke des volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus geht in der Regel eindeutig hervor, für welche Einzelobjekte (auf der Grundlage ihrer Baukosten) die betreffenden Kreditmittel verwendet wurden. Auch die in der Vergangenheit bereits geleisteten Zins- und Tilgungszahlungen sind für die einzelnen Wohnungsobjekte festgehalten.

Sowohl bei den Gläubigerbanken als auch bei den Kommunalverwaltungen liegen diese Verträge im allgemeinen vor. Über die tatsächliche Belastung der Einzelobjekte mit Altverbindlichkeiten besteht daher – von Ausnahmen abgesehen – keine Unklarheit.

34. Wer übernimmt – abgesehen von der Frage der Rechtmäßigkeit der Altschulden – die Altschulden, die nicht einzelnen Wohnungsobjekten zugeordnet werden können, sondern auf sogenannte „Gesellschaftsbauten“ entfallen?

Nach Artikel 22 Abs. 4 Satz 3 des Einigungsvertrages ging das zur Wohnungsversorgung genutzte volkseigene Vermögen, das sich in Rechtsträgerschaft der volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft befand, mit Wirksamwerden des Beitritts der DDR in das Eigentum der Kommunen über, bei gleichzeitiger Übernahme der anteiligen Schulden. Soweit sich sog. „Gesellschaftsbauten“ in Rechtsträgerschaft der Betriebe der volkseigenen Wohnungswirtschaft befanden, sind die Schulden auf die Kommunen übergegangen.

35. Wie hoch ist die Verschuldung der Wohnungen seit 1950, gestaffelt nach Baujahrgängen?

Die Verschuldung sinkt tendenziell mit zunehmendem Alter der Wohnungen. Bezogen auf eine Wohnungseinheit mit 60 qm Wohnfläche liegt die durchschnittliche Verschuldung in der Größenordnung folgender Beträge:

Baujahrgänge	DM/Wohnung
1985 bis 1989	48 000
1980 bis 1984	31 000
1975 bis 1979	18 000
1970 bis 1974	16 000
1965 bis 1969	12 000
1960 bis 1964	7 000.

36. Wann wird die Bundesregierung das von der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angekündigte Konzept für „Überbrückungshilfen“ für den Schuldendienst der Wohnungsunternehmen vorlegen, und wie werden diese „Überbrückungshilfen“ ausgestaltet, insbesondere im Hinblick auf die angekündigte Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage des einzelnen Unternehmens?

Die Bundesregierung hat am 12. Februar 1992 ein Konzept für eine befristete, bedingt rückzahlbare Überbrückungshilfe vorgelegt und den Ländern Gespräche hierüber angeboten. Diese Gespräche mit den Ländern über das Angebot der Bundesregierung haben am 9. März 1992 begonnen. Eine Verständigung ist an der Weigerung der Länder, sich an den Kosten zu beteiligen, bisher gescheitert.

Im Zusammenhang mit den Beschlüssen zum Bundeshaushalt 1993 hat die Bundesregierung eine Entlastung der neuen Bundesländer von den finanziellen Altlasten im Bereich des Kreditabwicklungsfonds und der Treuhandanstalt angekündigt. Bei einer so großzügigen Schuldenentlastung wird erwartet, daß die neuen Bundesländer ihre Verantwortung für die Altschulden im Wohnungsbau – denen Aktiva gegenüberstehen – nicht mehr in Frage stellen und daß

dies auch Auswirkungen auf die Gespräche über die Überbrückungshilfe hat.

37. Um wieviel werden die Mieten am Ende des Moratoriums unter Berücksichtigung der geplanten „Überbrückungshilfen“ steigen?

Die Mieten können laut Einigungsvertrag unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung schrittweise angepaßt werden. Da dies der Maßstab ist, gibt es also keine Abhängigkeit mietenpolitischer Entscheidungen von der Dauer des Moratoriums oder der Ausgestaltung von Überbrückungshilfen. Inzwischen hat die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates Entscheidungen über Mietanpassungen zum 1. Januar 1993 getroffen, aber auch bereits zum 1. Januar 1994, dem Zeitpunkt des Auslaufens des Moratoriums (vgl. Antwort auf Frage 67). Bei dieser mietenpolitischen Entscheidung gibt es keinen Zusammenhang mit der Höhe des zu diesem Zeitpunkt fälligen Kapitaldienstes.

38. Um wieviel werden die Mieten nach Ende des Schulden-Moratoriums unter Berücksichtigung der geplanten „Überbrückungshilfen“ bei den Wohnungen steigen, die vor dem 3. Oktober 1990 begonnen, aber erst nach diesem Termin fertiggestellt wurden?

Wohnungen, mit deren Bau bereits vor dem 3. Oktober 1990 begonnen wurde, die aber erst nach dem Beitritt fertiggestellt wurden, unterliegen der allgemeinen Mietpreisbindung, wenn eine Förderung im Rahmen des Komplexen Wohnungs- und Siedlungsbaus erfolgte. Es gelten dann die Ausführungen zu Frage 37.

Wohnungen, deren Bau am 3. Oktober 1990 bereits begonnen war, können jedoch auch mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus oder freifinanziert fertiggestellt worden sein. Diese Wohnungen können dann im Einzelfall den Vorschriften über die Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau bzw. dem allgemeinen Mietrecht (Miethöhegesetz) unterliegen.

Bei Wohnungen, die nach dem 3. Oktober 1990 begonnen wurden, kann die Miete innerhalb des auch in den alten Bundesländern gültigen Rechtsrahmens vereinbart werden.

39. Wie bewertet die Bundesregierung die sowohl vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft als auch vom Berliner Senator für Finanzen vorgelegten Expertengutachten zur Problematik der Altschulden im Bereich des Wohnungsbaus, die übereinstimmend feststellen, daß es sich bei diesen Schulden nicht um Darlehen im Sinne des deutschen Kreditrechts handelt?

Die Bundesregierung teilt die in den genannten Gutachten vertretene Auffassung zur Rechtsnatur der Altschulden nicht. Die Altschulden der Wohnungswirtschaft im Beitrittsgebiet sind rechtsgültige Kreditverbindlichkeiten. Dies ergibt sich u. a. aus Artikel 232 § 1 EGBGB i. d. F. der Anlage I Kapitel III Sachgebiet B

Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages, wonach für Schuldverhältnisse, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts entstanden sind, grundsätzlich das Recht der ehemaligen DDR weiterhin maßgebend bleibt, soweit nicht Sondervorschriften eine Anpassung an die neuen Verhältnisse vorsehen. Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages bestätigt ausdrücklich, daß mit den Wohnungen der ehemals staatlichen Wohnungswirtschaft, die vielfach ein beträchtliches Aktivvermögen darstellen, auch die betreffenden Schulden auf die Kommunen übergegangen sind.

40. Wie beurteilt die Bundesregierung den Vorschlag, die Altschulden der Wohnungsunternehmen in Kredite umzuwandeln, wie sie im öffentlich geförderten Wohnungsbau üblich sind, um dadurch im Gegenzug Mietpreis- und Belegungsbindungen zu schaffen, damit ein ausreichender Bestand an preiswertem Wohnraum gesichert werden kann?

Nach Auffassung der Bundesregierung wäre es nicht sachgerecht, für rd. 80 % aller Mietwohnungen in den neuen Bundesländern eine pauschale Entlastung von Altschulden mit einer entsprechenden Mietverbilligung herbeizuführen, obwohl die Bewohner dieser Bestände generell sozial nicht schlechtergestellt sind als diejenigen in anderen Mietwohnungen. Eine Umwandlung der Altschulden in Kredite des sozialen Wohnungsbaus würde auch ein erheblich höheres Finanzvolumen erfordern.

Im übrigen würde sich ein solcher Vorschlag an die Länder richten, die nach der verfassungsrechtlichen Aufgabenverteilung hierfür zuständig wären. Der Bund kann sich nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes lediglich an Investitionen, nicht aber an der Tilgung oder Umfinanzierung von Altschulden beteiligen.

41. Welche Konsequenzen hat die Belastung der Wohnungsunternehmen mit Altschulden für ihre Kreditfähigkeit, und wie bewerten nach dem Kenntnisstand der Bundesregierung die Banken die Altschuldenstände bei der Prüfung der Kreditfähigkeit der Wohnungsunternehmen?

Es wird davon ausgegangen, daß der in der Frage benutzte Begriff der „Kreditfähigkeit“ nicht im formalen, sondern im wirtschaftlichen Sinne zu interpretieren ist, d. h. daß die „Kreditwürdigkeit“ gemeint ist.

Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit kommt es auf den jeweiligen Einzelfall an, da die beliehenen Objekte oftmals einen unterschiedlichen Erhaltungszustand und unterschiedliche Ertragssituation aufweisen. Ferner muß berücksichtigt werden, ob Bürgschaften oder andere Gewährleistungen von dritter Seite gegeben werden.

Die Bewertung der Altschuldenbestände bei der Kreditwürdigkeitsprüfung hängt ferner von der subjektiven Risikoeinschätzung durch die Verantwortlichen des Kreditinstituts ab.

Um die Kreditwürdigkeit der Wohnungsunternehmen zu erhöhen, hat die Bundesregierung Überbrückungshilfen angeboten (siehe Antwort zu Frage 36). Viele Wohnungsunternehmen sind nämlich derzeit nicht kreditwürdig, weil die Banken die Altschulden bei ihren Kreditentscheidungen berücksichtigen. Ein wichtiges Ziel der Hilfe ist die baldige Wiederherstellung der Kreditwürdigkeit der Wohnungsunternehmen, um so die Voraussetzung für eine Verbesserung der Wohnverhältnisse in den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen zu schaffen.

42. Wie viele der früher in Volkseigentum befindlichen und an die Kommunen übertragenen Wohnungen wurden inzwischen an Dritte veräußert und wie viele davon an die Mieter?

Da der Verkauf von Wohnungen eigenverantwortlich durch die Kommunen und Wohnungsgesellschaften erfolgt, liegen der Bundesregierung keine flächendeckenden Angaben zur Zahl der Veräußerungsfälle vor.

Nach den aus den Gemeinden vorliegenden Informationen werden die Wohnungen ganz überwiegend an die Mieter und nicht an Dritte veräußert. Wie die Länder mitgeteilt haben, wurde 1991 in 2509 Fällen ein Zuschuß zum Erwerb aus dem Privatisierungsprogramm „Aufschwung Ost“ gewährt.

43. Erhalten die Mieter von vormalig im Volkseigentum befindlichen Wohnungen beim Erwerb durch Dritte auf Wunsch ein Dauerwohnrecht eingeräumt, um sie vor Verdrängung zu schützen, und wenn nein, wird die Bundesregierung durch entsprechende Regelungen diese Möglichkeit eröffnen?

Für Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts abgeschlossen worden sind, ist nach dem Einigungsvertrag (Artikel 232 § 2 Abs. 3 EGBGB) bis zum 31. Dezember 1992 eine Eigenbedarfskündigung nur in Härtefällen möglich. Eine modifizierte Verlängerung dieser Regelung um drei Jahre ist im Entwurf eines Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes der Bundesregierung (BR-Drucksache 350/92) vorgesehen.

Für Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts abgeschlossen worden sind, ist nach dem Einigungsvertrag (Artikel 232 § 2 Abs. 3 EGBGB) bis zum 31. Dezember 1992 eine Eigenbedarfskündigung nur in Härtefällen möglich. Eine modifizierte Verlängerung dieser Regelung um drei Jahre ist im Entwurf eines Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes der Bundesregierung (BR-Drucksache 350/92) vorgesehen.

Werden Mietwohnungen nach Überlassung an den Mieter in Eigentumswohnungen umgewandelt, so kann sich der Erwerber nach § 564 b Abs. 2 BGB nicht vor Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung an ihn auf berechnete Interessen (Eigenbedarf) berufen. Auch in den neuen Ländern haben die Landesregierungen die Möglichkeit, Gebiete mit erhöhtem Wohn-

bedarf zu benennen, in denen eine auf fünf Jahre verlängerte Kündigungsschutzfrist gilt.

44. Wie hoch sind die Erlöse, die Gemeinden aus dem Verkauf der an sie übergebenen Wohnungen an Dritte erzielt haben, und wozu wurden diese Erlöse verwendet?
45. Wie viele der an die Gemeinden übergebenen Wohnungen sind an Dritte veräußert worden, und in wie vielen dieser Verkaufsfälle wurde nach Abschluß des Geschäfts festgestellt, daß die Gemeinde nicht Eigentümerin des verkauften Grundstücks ist?
46. Wie viele Schadensersatzansprüche seitens der Käufer oder der wahren Eigentümer wurden in den oben genannten Fällen gegenüber den verkaufenden Gemeinden geltend gemacht, und wie hoch waren die Ersatzansprüche?

Nach Kenntnis der Bundesregierung haben Kommunen und Wohnungsgesellschaften bisher keine Wohnungsverkäufe an Dritte in nennenswertem Umfang durchgeführt. Daher sind in diesem Zusammenhang weder Probleme mit den Eigentumsverhältnissen noch Schadensersatzansprüche bekanntgeworden.

47. Welche den Altschuldenproblemen vergleichbare Probleme haben private Vermieter, und welche Hilfestellung gab, gibt oder erwägt die Bundesregierung?

Der Altschuldenproblematik im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau vergleichbare Sachverhalte bestehen für private Vermieter im Hinblick auf die Behandlung von Aufbauhypotheken und vergleichbare Grundpfandrechte zur Sicherung von Baukrediten. Bei den gegebenen Hilfestellungen sind folgende zwei Fallgruppen zu unterscheiden:

1. Bei Anwendbarkeit des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG) sind sowohl bei der Aufhebung der staatlichen Verwaltung als auch bei der Rückübertragung von in Volkseigentum überführten Vermögenswerten nach den Vorschriften des VermG (§§ 16, 18f.) in der ab dem 1. August 1992 geltenden Fassung des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes eingetragene Aufbauhypotheken und vergleichbare Grundpfandrechte zur Sicherung von Baukrediten nur mit pauschalisierten Abschlägen zu übernehmen. Wurde keine der Kreditaufnahme entsprechende Baumaßnahme durchgeführt, ist das Recht nicht zu übernehmen. Entsprechendes gilt für die den zuvor genannten Rechten zugrundeliegenden Forderungen.
2. Die Kapitallast für in Privateigentum verbliebenes Haus- und Grundeigentum, das mit Aufbauhypotheken oder vergleichbaren Grundpfandrechten zur Sicherung von Bankkrediten belastet ist, hat sich zum einen durch die Halbierung der Schulden im Rahmen der Währungsumstellung um die Hälfte verringert. Zum anderen sieht das Zinsanpassungsgesetz Zinszuschüsse an private Vermieter vor und es sind die Zinsen auf sämtliche Reichsmarkhypo-

theken sowie auf Aufbaukredite an private Vermieter von Wohn- und Gewerberaum, die bis zum 30. Juni 1990 aufgelaufen waren, erloschen.

Bei der Beurteilung verbliebener Belastungen müssen die entsprechend dem Einigungsvertrag erfolgten und zum 1. Januar 1993 vorgesehenen Anhebungen der zulässigen Mieten ebenso berücksichtigt werden, wie der mit der Herstellung der deutschen Einheit eintretende erhebliche Wertzuwachs der Immobilien im Beitrittsgebiet nicht unberücksichtigt bleiben darf.

48. Wie viele Eigenheimer, die in der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik bis zum 30. Juni 1990 einen Kredit aufgenommen haben, erhielten Zinsbeihilfen, und wie hoch war diese Beihilfe durchschnittlich?

Nach dem Gesetz über die Anpassung von Kreditverträgen an Marktbedingungen sowie über Ausgleichsleistungen an Kreditnehmer (Zinsanpassungsgesetz) können sowohl Eigenheimer als auch private Vermieter Zinszuschüsse für Kredite erhalten, die sie vor dem 30. Juni 1990 aufgenommen haben. Die Zinszuschüsse werden vom Land gezahlt. Die Länder können nur Angaben machen, die sich auf beide Gruppen von Anspruchsberechtigten beziehen. Gesonderte Angaben allein zu den Eigenheimern sind ihnen nicht möglich.

Nach den Ländermeldungen (ohne Brandenburg) wurden insgesamt 382 700 Anträge auf Zinszuschüsse gestellt. Höhe und Laufzeit der nach dem Zinsanpassungsgesetz zu zahlenden Zuschüsse sind – je nach Fallgestaltung – unterschiedlich. Sie sind zunächst davon abhängig, ob der seinerzeit gewährte Kredit zur Schaffung, Erhaltung oder Verbesserung von privatem Wohnraum (Mietwohnungen) oder zum Neubau, zur Modernisierung oder Instandsetzung von Eigenheimen gewährt worden ist. Ferner ist für die Höhe und Laufzeit der Zuschüsse der am 30. Juni 1990 zu zahlende Kreditzins maßgebend. Für die Zinszuschußzahlung kann daher als Minimum ein Zeitraum vom 3. Oktober 1990 bis zum 30. Juni 1991 und als Maximum ein Zeitraum vom 3. Oktober 1990 bis zum 31. Dezember 1992 in Betracht kommen. Ferner differiert die Höhe der Zinszuschüsse – je nach Förderungsfall – zwischen 2 und 8 % der Kredite.

Die Länder haben im Jahre 1991 für Zinszuschüsse Bundesmittel in Höhe von 114,8 Mio. DM abgerufen. Nach dem Zinsanpassungsgesetz trägt der Bund 60 % der vom Land gezahlten Zuschüsse.

49. Wie viele Empfänger von Zinsbeihilfe waren nach Ablauf der Hilfe gezwungen, ihr Wohneigentum zu verkaufen?

Bund und Ländern sind keine Fälle bekanntgeworden, in denen Empfänger von Zinsbeihilfen ihr Wohneigentum nach Ablauf der Hilfe verkaufen mußten.

Es ist davon auszugehen, daß es kaum zu solchen Notverkäufen gekommen ist, denn die vor dem 1. Juli 1990 aufgenommenen Kredite wurden im Zuge der

Währungsunion halbiert. Trotz des Anstiegs der Zinsen auf die marktübliche Höhe dürfte sich deshalb die Zinsbelastung nur in begrenztem Maße erhöht haben.

C. Förderprogramme

50. In welcher Höhe sind die Mittel für die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung (KfW-Programm und Programm Aufschwung Ost) 1991 bewilligt worden, unterteilt nach Anspruchsberechtigten und Wohnungsarten, und in welcher Höhe sind diese Mittel inzwischen absolut und relativ abgeflossen?

Zur Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung wurden im KfW-Programm zunächst 10 Mrd. DM zinsverbilligte Darlehen und im Gemeinschaftswerk Aufschwung Ost für die Jahre 1991 und 1992 jeweils 700 Mio. DM Bundesmittel als Zuschüsse bereitgestellt. Im Programm Aufschwung Ost sind die Länder verpflichtet, zusätzlich Landesmittel in Höhe von mindestens

einem Viertel der in Anspruch genommenen Bundesmittel einzusetzen.

Anträge zum KfW-Programm werden über die Kreditinstitute und die KfW abgewickelt.

Die Maßnahmen im Gemeinschaftswerk Aufschwung Ost werden nach den Förderrichtlinien der Länder durch die Länderverwaltungen durchgeführt. Auf Antrag der Länder wurden im Jahre 1991 von den Bundesmitteln in Höhe von 700 Mio. DM insgesamt 197,64 Mio. DM in andere Programmbereiche des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost, insbesondere in die kommunale Investitionspauschale umgeschichtet, da andernfalls die bereitgestellten Mittel nicht abgeflossen wären. Die umgeschichteten Mittel wurden zum Teil für die Modernisierung und Instandsetzung kommunaler Wohnungen (Leerstands-beseitigung) eingesetzt.

Bis zum Ende des Jahres 1991 wurden folgende Ergebnisse erzielt:

	KfW- Programm	Prozent	Gemeinschafts- werk Aufschwung Ost (Bundesmittel)	Prozent
Mittelbereitstellung	10,000 Mrd. DM	100	700,00 Mio. DM	100
Zusagen/Bewilligungen	7,126 Mrd. DM	71,3	527,84 Mio. DM	75,4
Mittelabfluß	4,849 Mrd. DM	48,5	527,84 Mio. DM	75,4
Zusagen an kommunale Wohnungsunternehmen	1,146 Mrd. DM	16,1	nicht bekannt	
Zusagen an Private	5,980 Mrd. DM	83,9	nicht bekannt	
Anzahl der modernisierten, instandgesetzten Wohnungen	426 000		276 711	

Die Bewilligungen/Zusagen im KfW-Programm belaufen sich inzwischen (Stand: 29. Juni 1992) auf 10,6 Mrd. DM. Hiervon wurden bereits 7,5 Mrd. DM an die Darlehensnehmer ausgezahlt.

Von den Bundesmitteln des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost für 1992 haben die Länder bis Ende Juni (Brandenburg Ende Mai) des Jahres 1992 rd. 468 Mio. DM bewilligt und Auszahlungen in Höhe von rd. 257 Mio. DM geleistet.

Im Rahmen des Nachtragshaushalts 1992 ist das Volumen des KfW-Programms noch in diesem Jahr um 5 Mrd. DM aufgestockt worden. Der Regierungsentwurf zum Bundeshaushalt 1993 sieht eine Erhöhung um weitere 5 Mrd. DM auf einen Gesamtrahmen von

20 Mrd. DM vor. Im Gemeinschaftswerk Aufschwung Ost werden den Ländern im Rahmen des Nachtragshaushalts 1992 noch 200 Mio. DM Bundesmittel zusätzlich zur Verfügung gestellt.

51. In welcher Höhe sind diese Mittel den einzelnen Maßnahmen (Modernisierung und Instandsetzung; Maßnahmen für Energieeinsparungen; Ausbau und Erweiterung) zuzuordnen, unterteilt nach Anspruchsberechtigten?

Für die Länderprogramme im Gemeinschaftswerk Aufschwung Ost liegen diesbezügliche Informationen der Länder nicht vor.

In der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 1991 wurden die Mittel des KfW-Programms wie folgt eingesetzt:

Verwendungszweck *)	Private Eigentümer (Mio. DM)	Kommunale Wohnungsunternehmen (Mio. DM)
Modernisierung/ Instandsetzung	2 129	713
Energieeinsparung	3 567	295
Schaffung von Wohnungen durch Ausbau, Umbau, Erweiterung	127	39

\*) Bei der Aufteilung auf die verschiedenen Verwendungszwecke ist zu berücksichtigen, daß die Abgrenzung nicht immer eindeutig ist, weil sich Energiespartatbestände auch unter dem Begriff Modernisierung einordnen lassen.

52. Wurden Anträge abgelehnt, und wenn ja, welche Gründe waren für die Ablehnung maßgebend?

Im KfW-Programm sind vom Programmbeginn bis zum 31. März 1992 insgesamt 211 702 Förderanträge gestellt und davon 968 abgelehnt worden. Dies sind 0,5 % der Fälle. Die Ablehnungsgründe waren im wesentlichen:

- Vorhaben war bereits bei Antragstellung begonnen oder durchgeführt,
- Antragsteller ist nicht Eigentümer des Objekts,
- Verstoß gegen das Verbot der Kumulation mit Zuschüssen aus dem Programm „Aufschwung Ost“,
- beantragte Maßnahme ist im Programm nicht vorgesehen.

Im Zuschußprogramm des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost liegen von den Ländern nur wenige Informationen über die Ablehnung von Anträgen im Jahre 1991 vor. Die Ablehnungsgründe entsprechen im wesentlichen den auch für das KfW-Programm genannten. Nach den Richtlinien der Länder waren die Fördervoraussetzungen im Jahre 1991 verschiedentlich auch an Mindestbeträge (z. B. in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen) oder an Einkommensgrenzen (in Sachsen-Anhalt) gekoppelt, so daß auch hieraus Ablehnungen resultierten.

53. Welche Erfahrungen wurden mit der Förderhöchstgrenze von 500 DM pro Quadratmeter Wohnfläche gemacht, und in wie vielen Fällen wurden Anträge vorgelegt, die höhere Kosten für die notwendigen Maßnahmen auswiesen, unterteilt nach Anspruchsberechtigten?

Im KfW-Programm wird in den meisten Fällen der Förderhöchstbetrag von 500 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht ausgeschöpft. Bei den privaten Antragstellern lag der

durchschnittliche Investitionsbetrag bei 253 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei den kommunalen Antragstellern ergab sich ein durchschnittlicher Investitionsbetrag von 208 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Zuschußprogramm des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost liegen detaillierte Angaben der Länder nicht vor. Die Anträge liegen in den allermeisten Fällen ebenfalls unter der vorgegebenen Obergrenze für die förderfähigen Kosten je Quadratmeter Wohnfläche.

Bei beiden Programmen haben die Förderhöchstgrenzen gewährleistet, daß die im Vergleich zum immensen Erneuerungsbedarf notwendigerweise begrenzten öffentlichen Mittel möglichst vielen Wohnungen zugute kommen. Für Gebäude mit besonders hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf stehen besondere Förderprogramme im sozialen Wohnungsbau und in der Städtebauförderung sowie zusätzliche landeseigene Programme zur Verfügung.

54. Wie viele zusätzliche Mietwohnungen in bestehenden Gebäuden sind mit welchen Mitteln aus welchem Programm (KfW-Programm und Programm Aufschwung Ost) 1991 neu geschaffen worden?

Durch Umbau-, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind im KfW-Programm 6 000 und im Zuschußprogramm des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost 9 334 Mietwohnungen neu geschaffen worden.

55. Warum hat die Bundesregierung angesichts der fast völligen Ausschöpfung des KfW-Zinsverbilligungsprogramms nicht rechtzeitig Beschlüsse für die Aufstockung dieses Programms gefaßt, und wann und in welchem Umfang wird dieses Programm, wie von der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gefordert, aufgestockt?

Die Bundesregierung hat rechtzeitig für eine Aufstockung des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms gesorgt. Auf die Antwort zu Frage 50 wird verwiesen.

56. Führt die Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln aus dem KfW-Programm oder dem Programm Aufschwung Ost zu Belegungs- und Mietpreisbindungen, und gibt es diesbezüglich Zahlen für 1991?

Die Wohnungsbestände im kommunalen und genossenschaftlichen Eigentum, auf die 50 % aller Mietwohnungen entfallen, unterliegen der Belegungsbindung nach dem Belegungsbindungsgesetz. Die Inanspruchnahme des KfW-Programms führt zu keinen zusätzlichen Belegungsbindungen. Mietpreisbindungen sind insofern gegeben, als die Kosten für Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen nur im Rahmen des § 3 Miethöhegesetz (MHG) auf die Mieten umgelegt werden können. Diese Vorschrift stellt sicher, daß die Zinsverbilligung durch entsprechend geringere Mieterhö-

hungsmöglichkeiten letztlich den Mietern zugute kommen.

Die Richtlinien der Länder im Zuschußprogramm des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost sehen keine zusätzlichen Miet- oder Belegungsbindungen vor, nachdem auch Sachsen-Anhalt im April 1992 die bis dahin geforderte Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG fallengelassen hat.

57. Wie viele Eigenheime und Eigentumswohnungen wurden beziehungsweise werden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert?

Der Verpflichtungsrahmen der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau in den neuen Ländern beläuft sich für die Programmjahre 1991 und 1992 jeweils auf 1 Mrd. DM; die Länder stellen eigene Mittel mindestens in derselben Höhe bereit. Über die Verwendung der Mittel entscheiden im einzelnen die Länder.

Über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Programmjahr 1991 liegen dem Bund jedoch noch keine differenzierten Meldungen der Länder vor. Nach den Programmvorgaben sollten in den fünf neuen Ländern und dem Ostteil Berlins 1991 etwa 8 000 Eigentumsmaßnahmen (Eigenheime und Eigentumswohnungen) gefördert werden, für 1992 sehen die Länder die Förderung von etwa 10 000 Eigentumsmaßnahmen vor.

58. Wie viele Privatpersonen und sonstige Bauherren von Eigentumsmaßnahmen oder Erwerber von Wohneigentum in den neuen Ländern haben bisher die steuerliche Förderung nach § 10 e EStG sowie § 34 f EStG geltend gemacht?

Aussagen über die tatsächliche Inanspruchnahme der steuerlichen Fördermaßnahmen für selbstgenutztes Wohneigentum (§ 10 e EStG; § 34 f EStG) in den neuen Bundesländern sind zur Zeit nicht möglich. Die Ergebnisse der im 3-Jahres-Turnus durchzuführenden Einkommensteuerstatistiken dürften – wie bei den vergangenen Erhebungen – frühestens 3½ Jahre nach Ende des Veranlagungszeitraumes vorliegen. Das bedeutet, daß die Ergebnisse der ersten gesamtdeutschen Einkommensteuerstatistik 1992 frühestens Mitte 1996 verfügbar sind.

59. Wie viele Bauherren eines Eigenheims, mit dessen Bau vor dem 30. Juni 1990 begonnen wurde, der aber noch nicht abgeschlossen war, haben Eigenheimerbeihilfe beantragt?

Aufgrund der Verwaltungsvereinbarung sind die Länder für die Bewilligung und Auszahlung der Eigenheimerbeihilfe zuständig. Nach den derzeit vorliegenden Meldungen der Länder Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Berlin wurde bis zum 31. Dezember 1991 etwa 4 500 Bauherren diese Beihilfe bewilligt (vgl. auch Antwort zu Frage 60).

60. Wie viele der gestellten Anträge wurden bewilligt, wie hoch war die durchschnittliche Beihilfe, untergliedert nach Haushaltsgröße, und wurden Anträge – wenn ja, aus welchen Gründen – abgelehnt?

Über den Anteil der insgesamt bewilligten bzw. abgelehnten Anträge liegen keine Angaben vor. Die durchschnittliche Beihilfe der 1991 bewilligten Anträge lag bei rd. 260 DM/Monat. Untergliederungen nach Haushaltsgröße sind nicht möglich. Als häufigsten Ablehnungsgrund nennen die Länder das Überschreiten der Einkommensgrenzen, die für die Gewährung der Eigenheimerbeihilfe zu berücksichtigen sind. Die Einkommensgrenze ist inzwischen auf Vorschlag der Bundesregierung substantiell angehoben worden, so daß eine stärkere Inanspruchnahme der Fördermittel erwartet werden kann.

61. Überstieg das Volumen der berechtigt gestellten Anträge die in 1991 zur Verfügung stehenden Mittel von 154 Mio. DM, wenn ja, um welchen Betrag, und welche Konsequenzen hatte das für die Antragsteller, die nicht zum Zuge kamen?

Das Volumen der zur Verfügung stehenden Mittel hat 1991 ausgereicht, so daß jeder Anspruchsberechtigte zum Zuge gekommen ist.

62. Wird die Bundesregierung aufgrund der Kritik an der Überschaubarkeit, des Zuschnitts der Programme und zu hoch angesetzter Eigenmittel bei gleichzeitigem Liquiditätsmangel vieler Vermieter die Art und Struktur der Förderprogramme verbessern?

Die Förderprogramme von Bund und Ländern berücksichtigen die Unterschiede bei den zu fördernden wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen (Neubau, Instandsetzungen oder umfassende Modernisierung) und bei den Interessen der Investoren durch unterschiedliche Förderungskonditionen (z. B. die Förderung durch Zuschüsse, Zinssubventionen oder zinsverbilligte Darlehen). Im Rahmen einer umfassenden Informationskampagne wurden die Investoren in den neuen Bundesländern gezielt über die verschiedenen Förderungsangebote informiert, so daß sie ihren Interessen entsprechende Anträge stellen können.

Die außerordentlich rege Inanspruchnahme des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms und der Zuschußprogramme des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost und die Antragsentwicklung im sozialen Wohnungsbau machen den Erfolg dieser Fördermaßnahmen deutlich. Die Bundesregierung erwägt daher keine Änderungen bei den grundlegenden Programmstrukturen. Die Länder sind im übrigen innerhalb der allgemeinen bundesgesetzlichen Bestimmungen und der mit dem Bund vereinbarten Rahmenbedingungen in der Gestaltung ihrer Landesrichtlinien frei und somit auch in der Lage, die Förderung etwaigen geänderten Erfordernissen anzupassen.

Die zunächst festzustellende Zurückhaltung der kommunalen Wohnungsunternehmen bei der Antragstellung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmittel hat nach Auffassung der Bundesregierung ihre Ursache nicht in den Programmstrukturen, sondern vornehmlich in den ungeklärten Eigentumsverhältnissen, der Trennung von Gebäude- und Grundeigentum bei Genossenschaften, der Altschuldenproblematik und den daraus resultierenden Besicherungs- und Liquiditätsproblemen sowie niedrigen Grundmieten mit der Konsequenz geringer Liquidität.

63. Welche verbesserten Fördermöglichkeiten zur Sanierung und Modernisierung der Heizungs- und Wasserversorgungssysteme sowie der vorhandenen Fernwärmenetze und damit zur Senkung der Betriebskosten plant die Bundesregierung?

Das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm und die Modernisierungsprogramme der Länder sind wesentlich dazu bestimmt, die Heizungs- und (Warm-) Wasserversorgungssysteme in Wohngebäuden zu modernisieren und zu erneuern. Die Fördermittel werden auch weitgehend für diese Zwecke verwendet (vgl. Antwort zu Frage 64). Die Mittel reichen im allgemeinen aus, um die für die Durchführung der Maßnahmen notwendigen finanziellen Anreize zu bieten. Eine Verbesserung dieser Fördermöglichkeiten plant die Bundesregierung daher derzeit nicht. Die Bundesregierung hat ferner im Rahmen des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost Umweltschutz-Sofortmaßnahmen gefördert, die zu einem ganz überwiegenden Anteil für Maßnahmen der Abwasserbehandlung und Trinkwasserversorgung eingesetzt wurden. Eine Fortsetzung dieses Programms ist für das Jahr 1993 derzeit nicht vorgesehen.

Die Bundesregierung hat im Rahmen des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost Mittel für ein gemeinsames Bund-Länder-Programm für die Fernwärme mit dem Ziel bereitgestellt, den erhaltungswürdigen Bestand zu sanieren. Schwerpunkte der Förderung sind die Umstellung auf Kraft-Wärme-Kopplung, die Sanierung bestehender Fernwärmenetze und der Einbau und die Modernisierung von Hausübergabestationen. Für 1992 stehen dafür Bundesmittel in Höhe von 150 Mio. DM zur Verfügung; die Länder beteiligen sich in gleicher Höhe. Die Bundesregierung ist sich mit den betroffenen Ländern einig, daß die Fortsetzung des Förderprogramms in den Folgejahren notwendig ist. Sie geht bei der Aufstellung des Bundeshaushalts 1993 für die Jahre 1993 bis 1995 von jährlich 150 Mio. DM Bundesmitteln aus.

Die Bundesregierung prüft, inwieweit im Rahmen der Energieeinsparungs- und Klimaschutzpolitik weitergehende Maßnahmen zur Heizenergieeinsparung in bestehenden Gebäuden und zum Einsatz erneuerbarer Energien möglich sind. Angesichts der Haushaltssituation des Bundes konnten hierfür keine zusätzlichen Mittel in den Haushaltsentwurf 1993 und den Finanzplan bis 1996 aufgenommen werden.

64. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß eine Verbesserung der Förderprogramme allein deshalb notwendig ist, weil ab Ende 1995 die Heizkosten beim Sonderwohngeld nicht mehr berücksichtigt werden, spätestens dann also der Verbrauch vom Mieter selbst beeinflussbar sein muß, um damit eine gerechte verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu gewährleisten?

Die Auswertungen aus dem KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm zeigen, daß rd. 56 % des Zusagevolumens für Maßnahmen zur Energieeinsparung eingesetzt werden. Auf vergleichbare Ergebnisse ist auch beim Zuschußprogramm im Rahmen Aufschwung Ost zu schließen. Die aus einzelnen Untersuchungen gewonnenen Erfahrungen machen dabei deutlich, daß durch die Maßnahmen erhebliche Energiekosten eingespart werden können. Die bisher schon erzielten Erfolge lassen derzeit keine Notwendigkeit erkennen, die Programme auszuweiten. Im Zusammenhang mit dem beschlossenen nächsten Mietanpassungsschritt in den neuen Ländern ist ab 1. Januar 1994 eine Absenkung der Heizkostenpauschale von 3 DM auf 2,50 DM vorgesehen. Dies erhöht den Anreiz für die Vermieter, die Heizkosten bei den bisher teureren Fernheizungen durch entsprechende Investitionen zu senken.

#### D. Miethöhe, Mietrecht und Wohngeld

65. Wie hat sich das durchschnittliche individuelle Realeinkommen der privaten Haushalte in den neuen Ländern seit 1990 entwickelt, in absoluten Zahlen und in prozentualen Veränderungsraten?

Gegenüber den Durchschnittswerten des Jahres 1989 sind die verfügbaren Einkommen in den neuen Bundesländern im zweiten Halbjahr 1990 sowohl nominal wie auch real erheblich angestiegen. Nach der Haushaltsbudgetstatistik betrug das verfügbare Einkommen eines durchschnittlichen Arbeitnehmerhaushalts mit zwei Verdienern und zwei Kindern im zweiten Halbjahr 1990 2 743 DM gegenüber 2 318 Mark der DDR im Jahre 1989. Das verfügbare Einkommen des durchschnittlichen 1-Personen-Rentner-Haushalts stieg im gleichen Zeitraum von 529 Mark der DDR auf 759 DM. Die Nominaleinkommen der genannten Haushaltstypen stiegen also um 18 bzw. 43 %. Die realen Zuwachsraten betragen 18 % bzw. 41 %.

Auch im Vergleich der zweiten Halbjahre 1990 und 1991 haben die Realeinkommen weiter spürbar zugenommen, da die Zuwächse bei den verfügbaren Einkommen erheblich höher ausfielen als die Preissteigerungen. Der o. g. 4-Personenhaushalt verzeichnete im Durchschnitt eine Einkommenssteigerung in Höhe von 27 %, bei dem 1-Personen-Rentnerhaushalt waren es 33 %. Im Falle des 4-Personen-Erwerbstätigenhaushalts ist bereits berücksichtigt, daß in einer Reihe von Fällen einer der Einkommensbezieher arbeitslos wurde. Den genannten Einkommenssteigerungen standen durchschnittliche Preissteigerungen (einschließlich der Mietanhebung vom 1. Oktober 1991) in Höhe von gut 17 % gegenüber.

Durch den Anstieg der Arbeitslosigkeit ist es bei den betroffenen Haushalten zu Einkommensverlusten gekommen. Allerdings haben auch diese Haushalte an der allgemeinen Einkommensentwicklung teilgenommen, da das Arbeitslosengeld entsprechend der Entwicklung der Bruttolöhne angepaßt wird. Auch bei Berücksichtigung der Einkommensverluste durch gestiegene Arbeitslosigkeit haben die Realeinkommen im Gesamtdurchschnitt aller Haushalte spürbar zugenommen.

66. Wie wird sich das durchschnittliche individuelle Realeinkommen der Haushalte in den neuen Ländern nach Einschätzung der Bundesregierung in den Jahren 1992, 1993, 1994 und 1995 entwickeln?

Im Jahreswirtschaftsbericht ist für das Jahr 1992 ein Anstieg der verfügbaren Einkommen um 16 bis 20 % prognostiziert. Das Frühjahrsgutachten der fünf Wirtschaftsforschungsinstitute prognostiziert für 1992 sogar einen Anstieg der verfügbaren Einkommen in den neuen Bundesländern in Höhe von 22,5 %. Aufgrund der inzwischen vorliegenden Tarif- und Rentenanhebungsbeschlüsse sowie der Anpassung der Sozial-einkommen ist mit einem durchschnittlichen Bruttoeinkommenszuwachs von mindestens 18 % zu rechnen. Die von der amtlichen Statistik ausgewiesene Preissteigerung für die neuen Bundesländer wird im Jahre 1992 maßgeblich von der Mietenanhebung zum 1. Oktober 1991 geprägt. Dieser Mietenschritt erfolgte – wie im Einigungsvertrag vorgeschrieben – unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung bis Herbst 1991. Bezogen auf den Zeitraum 31. Dezember 1991 bis 31. Dezember 1992 dürfte die Preissteigerungsrate rd. 4 % betragen, so daß sich für 1992 eine kräftige reale Einkommenssteigerung ergibt.

Aufgrund der bereits abgeschlossenen Tarifverträge, die eine stufenweise Anpassung an die Tariflöhne in den alten Bundesländern vorsehen, ist mit einem weiteren deutlichen Anstieg der Realeinkommen in den Jahren 1993 bis 1995 zu rechnen. Die Mieterhöhung zum 1. Januar 1993 wird nur einen Teil des nominellen Einkommenszuwachses in Anspruch nehmen, so daß auch ab 1993 im Durchschnitt ein deutlicher realer Einkommenszuwachs zu erwarten ist. Konkrete Voraussagen über die Einkommensentwicklung in diesem Zeitraum sind derzeit allerdings noch nicht möglich.

67. Welche Folgerungen zieht die Bundesregierung aus diesen Annahmen für die Entwicklung der Mieten in den neuen Ländern?

Die Bundesregierung hat mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen, die höchstzulässige Grundmiete zum 1. Januar 1993 von derzeit durchschnittlich 2 DM pro Quadratmeter und Monat in differenzierter Form um 0,75 DM bis maximal 2,40 DM (für Einfamilienhäuser in Gemeinden mit über 20 000 Einwohnern), im Durchschnitt um ca. 1,80 DM, anzuheben.

Dabei wird die Grundmiete unabhängig vom Instandhaltungszustand im Regelfall um 1,20 DM je Quadrat-

meter Wohnfläche monatlich erhöht. Wohnwert und Ausstattungsmerkmale der Wohnung werden mit einem Zuschlag bzw. Abschlägen berücksichtigt werden. Der Zuschlag von 0,30 DM ist vorgesehen für Wohnraum in Einfamilienhäusern in Gemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern. Abschläge auf den Erhöhungsbetrag sind vorgesehen bei Wohnungen, die – zum Zeitpunkt des Beitritts – kein Bad oder kein Innen-WC aufwiesen. Hinzu kommen Mieterhöhungsbeträge in Höhe von 0,90 DM je Quadratmeter Wohnfläche zum 1. Januar 1993 und weiteren 0,60 DM zum 1. Januar 1994, soweit das Gebäude keine erheblichen Schäden aufweist. Von diesen Erhöhungsbeträgen sind jedoch Abschläge für näher bestimmte Schadens-kriterien vorgesehen. Hierbei handelt es sich um insgesamt fünf Schadenskriterien zu jeweils 0,30 DM, von denen drei Kriterien zum 1. Januar 1993 und zwei weitere zum 1. Januar 1994 wirksam werden.

Im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen können bei Neuabschluß von Mietverträgen nach dem 31. Dezember 1992 und bei freiwilligen Mieterhöhungsvereinbarungen in bestehenden Verträgen Zuschläge von bis zu einem Drittel des höchstzulässigen Mietzinses vereinbart werden. Daneben sind Erhöhungsmöglichkeiten für mit dem Wohnraum vermietete Garagen vorgesehen.

Die Auswirkung der Grundmietenerhöhung für Haushalte mit hohen Heiz- und Warmwasserkosten wird zum 1. Januar 1994 dadurch vermindert, daß zu diesem Zeitpunkt durch Änderung der Betriebskosten-Umlageverordnung die hierfür geltende Kappungsgrenze von 3,00 DM auf 2,50 DM reduziert werden soll. Zur sozialen Flankierung der Mieterhöhung wird das Wohngeldsondergesetz für die neuen Länder verlängert und gezielt verbessert.

68. Wie viele Haushalte in den neuen Ländern erhalten Sozialhilfe und in welcher Höhe, gegliedert nach Haushaltsgröße, und wie hoch ist der Anteil für Mieten?

Im Rahmen einer vom Bundesbauministerium vergebenen Untersuchung zu den Auswirkungen der Mietenreform vom Oktober letzten Jahres wurde ermittelt, daß im Frühjahr dieses Jahres 1,6 % der befragten Mieterhaushalte Sozialhilfe beantragt hatten. Wegen der niedrigen Fallzahl – es wurden insgesamt 1 015 Mieterhaushalte befragt – sind auf der Grundlage der Befragungsergebnisse keine verlässlichen Aussagen zur Höhe der Sozialhilfe und der Wohnkostenbelastung, differenziert nach Haushaltsgrößen, möglich.

69. Wie hat sich im Vergleich zur Veränderung der durchschnittlichen individuellen Realeinkommen die Höhe der zu zahlenden Mieten einschließlich der Nebenkosten entwickelt?

Der Vergleich der Entwicklung von Realeinkommen und Mieten ergibt ein irreführendes Bild. Bei der Ermittlung der Realeinkommen werden die Nominal-

einkommen um die Preissteigerungen für die Lebenshaltung bereinigt, und dazu gehören auch die Mietsteigerungen. In den Antworten auf die Fragen 65 und 66 zur Realeinkommensentwicklung wurden die Mietsteigerungen im Zusammenhang mit der Preisentwicklung also bereits berücksichtigt.

70. Wie viele Wohngeldberechtigte gibt es, wie viele Wohngeldanträge wurden in den neuen Ländern bisher gestellt, und wie viele davon wurden anerkannt?

Mit Stand vom 20. März 1992 lagen 2,7 Mio. Anträge vor. Die Ablehnungsquote betrug etwa 25 %. Damit beziehen in den neuen Bundesländern gut 30 % der Mieter und knapp 25 % der Eigentümer Wohngeld bzw. Lastenzuschuß.

Unbekannt ist die Zahl der Haushalte, die trotz Wohngeldberechtigung keinen Antrag auf Wohngeld gestellt haben. Ihre Zahl dürfte angesichts der breitangelegten Informationskampagne zugunsten des Wohngeldes gering sein.

71. Wie hoch ist die Belastung der Wohngeldempfänger in den neuen Ländern für Miete inklusiv der kalten und warmen Betriebskosten im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen, untergliedert in die geringste Belastung, die Durchschnittsbelastung und die maximal festgestellte Belastung?

Daten aus der amtlichen Wohngeldstatistik liegen für die neuen Länder zur Zeit noch nicht vor. Aussagen zur Wohnkostenbelastung der Wohngeldempfänger können aus einem Forschungsprojekt abgeleitet werden, das im Frühjahr 1992 vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS, Berlin) im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durchgeführt wurde. Bei der Bewertung der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, daß die Einnahmen bei derartigen Umfragen regelmäßig zu niedrig angegeben werden. Nach dieser Erhebung betrug die Belastung des verfügbaren Einkommens durch die Warmmiete nach Abzug des Wohngelds im Durchschnitt 18,3 %. Jeweils ein Drittel der Wohngeldempfänger zahlte weniger als 11 %, zwischen 11 % und 24 % und mehr als 24 % ihres verfügbaren Einkommens. Diese Sätze dürften jedoch wegen zu niedrig angegebener Einnahmen um 1 bis 4 Prozentpunkte zu hoch sein. Dies ist auch bei den Antworten zu den Fragen 72 und 73 zu berücksichtigen.

In den westlichen Bundesländern ist es üblich, die Mietbelastung als Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Einkommen anzugeben. Es ist deshalb sinnvoll, auch die Kaltmietenbelastung der Wohngeldempfänger nach Abzug des Wohngelds in den neuen Ländern auszuweisen. Im Durchschnitt wird dabei eine Belastung von 12,7 % erreicht. Zum Vergleich: In den westlichen Bundesländern liegt die Belastung des verfügbaren Einkommens der Wohngeldempfänger durch die Bruttokaltmiete nach den Ergebnissen der Wohngeldstatistik im Durchschnitt bei 23 %.

72. Wie hoch ist die durchschnittliche Mietbelastung der Wohngeldempfänger, untergliedert in Haushaltsgrößen?

1-Personen-Haushalte hatten nach der in der Antwort zu Frage 71 genannten Befragung eine Belastung von 18,3 %. 4-Personen-Haushalte mußten ca. 16,1 % ihres verfügbaren Einkommens für die Warmmiete aufbringen. Die niedrigere Belastung der größeren Haushalte ergibt sich durch einen geringeren Flächenanspruch pro Person und durch die familienfreundliche Ausgestaltung der Wohngeldtabellen.

Im Vergleich dazu sieht die Situation in den alten Bundesländern wie folgt aus: Die durchschnittliche Belastung des verfügbaren Einkommens durch die Warmmiete nach Wohngeld beträgt für einen 1-Personen-Haushalt 31 % und für einen 4-Personen-Haushalt 24,4 %. Bezogen auf die Bruttokaltmiete betragen die entsprechenden Belastungssätze für einen 1-Personen-Haushalt 25 % und für einen 4-Personen-Haushalt 19,4 %.

73. Wie hoch ist die durchschnittliche Mietbelastung der Wohngeldempfänger, die Altersrenten beziehen oder die schwerbehindert sind?

Nach den Ergebnissen des Instituts für Stadtforschung betrug die durchschnittliche Belastung eines 1-Personen-Rentnerhaushaltes durch die Warmmiete nach Wohngeld 18,0 %; ein Rentnerehepaar mußte dagegen durchschnittlich 16,6 % seines verfügbaren Einkommens für die Warmmiete aufbringen.

Für die Kaltmiete betrug die durchschnittliche Belastung eines 1-Personen-Rentnerhaushaltes 13,3 % und für ein Rentnerehepaar 12,7 % des verfügbaren Einkommens.

Demgegenüber beträgt die durchschnittliche Belastung des verfügbaren Einkommens durch die Warmmiete nach Wohngeld in den alten Bundesländern für einen 1-Personen-Rentnerhaushalt ca. 30 % und für ein Rentnerehepaar ca. 28 %. Die durchschnittliche Belastung des verfügbaren Einkommens durch die Bruttokaltmiete betrug für einen 1-Personen-Rentnerhaushalt 23,4 % und für ein Rentnerehepaar 21,8 %.

Angaben über die durchschnittliche Belastung von Wohngeldempfängern, die schwerbehindert sind, liegen nicht vor. Die Belastungen liegen bisher jedoch deutlich unter denen von Schwerbehinderten in den alten Bundesländern.

Inzwischen ist im Rahmen der Novelle zum Wohngeld-Sondergesetz die Einführung eines Freibetrages für Schwerstbehinderte ab 1. Januar 1993 in Höhe von jährlich 3 000 DM beschlossen worden. Die Regelung entspricht der Forderung des Bundesrates.

74. Welche zusätzlichen Maßnahmen gedenkt die Bundesregierung zu ergreifen, damit die psychologische Hemmschwelle, Wohngeld zu beantragen, bei den Bürgern in den neuen Ländern abgebaut wird und tatsächlich alle Anspruchsberechtigten einen Antrag stellen?

Die Bundesregierung hat vor dem ersten Mietanpassungsschritt 1991 in den neuen Ländern intensiv über das Wohngeld informiert und die Wohngeldbroschüre allen Haushalten zur Verfügung gestellt. In ihrer Öffentlichkeitsarbeit hat die Bundesregierung stets darauf hingewiesen, daß Wohngeld kein Almosen ist, sondern – ähnlich wie Kindergeld oder Arbeitslosengeld – eine Sozialleistung, auf die ein Rechtsanspruch besteht, den jeder Berechtigte geltend machen sollte.

75. Wie viele Rechtsstreitigkeiten sind in den neuen Ländern anhängig zu Mietminderungen und von den Mietern geltend gemachten Gewährleistungsrechten wegen des schlechten Zustandes von Mietwohnungen?

Flächendeckende Statistiken oder Informationen hierzu liegen nicht vor.

Nach Angaben des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft haben etwa 10 % der Mieter seiner Mitgliedsunternehmen Einsprüche gegen das Mieterhöhungsschreiben erhoben. In der Hälfte der Einsprüche (also bei etwa 5 % aller Mieterhöhungen) verlangten die Mieter eine Mietminderung. Eine Reihe von Mitgliedsunternehmen entsprach dieser Forderung zumindest teilweise oder beseitigte kurzfristig den gerügten Mangel.

Eine Umfrage bei Mieterhaushalten durch das Institut für Stadtforschung im Februar/März 1992 hat ergeben, daß 1,3 % der Mieter eine geminderte Miete zahlten.

Aus diesen Angaben können aber keine Rückschlüsse auf die Zahl der Rechtsstreitigkeiten wegen Mietminderungen und Gewährleistungsansprüchen gezogen werden.

76. Wie beurteilt die Bundesregierung den Umstand, daß Mieter häufig von ihren Gewährleistungsrechten keinen Gebrauch machen, weil ihnen dies sinnlos erscheint oder weil sie Angst vor Repressalien haben?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die den in der Frage unterstellten Sachverhalt bestätigen würden.

77. Besteht nach Auffassung der Bundesregierung ein gesetzlicher Anspruch auf Mietminderung, wenn Mängel nicht widerspruchslos hingenommen worden sind?
78. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß die Mieterhöhungen vom 1. Oktober 1991 aufgrund ihrer Höhe zu einer Änderung des Leistungsgefüges führen, daß also ein gesetzlicher Anspruch auf Mietminderung besteht, auch wenn Mängel vorher hingenommen wurden?

Die Ansprüche der Mieter auf Mietminderung bei Mängeln der Mietsache richten sich nach den §§ 537 bis 540 BGB. Bei Mängeln, für die ein Anspruch auf Mietminderung schon vor dem 3. Oktober 1990 entstanden ist, ist das damals maßgebende Recht gültig.

Nach § 539 BGB steht dem Mieter, vom Fall des arglistigen Verschweigens abgesehen, ein Anspruch auf Mietminderung nicht zu, wenn der Mangel beim Abschluß des Vertrags bereits bestand.

Ein Wiederaufleben von Minderungsansprüchen – ggf. begrenzt auf den Erhöhungsbetrag – könnte in Betracht kommen, wenn die Mieterhöhung eine wesentliche Verschiebung der Äquivalenz zwischen Mietertrag und Nutzwert der Wohnung mit sich bringt.

Mit der Ersten Grundmietenverordnung wurde der höchstzulässige Mietzins im Beitrittsgebiet für die vor dem Beitritt aufgrund von Rechtsvorschriften preisgebundenen Wohnungen um 1 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat erhöht. Mit Zu- und Abschlägen hierzu ergeben sich im Einzelfall Erhöhungen zwischen 0,70 DM und 1,30 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat. Dies führt dazu, daß die Miethöhe auch jetzt noch nicht die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes sichert und die Anhebung des höchstzulässigen Mietzinses das Äquivalenzverhältnis in der Regel nicht berührt.

79. Soll die Mietminderung nach Auffassung der Bundesregierung auf die Nettokaltmiete, die Bruttokaltmiete oder die Warmmiete berechnet werden?

Mietminderungsansprüche im preisgebundenen Wohnungsbestand der neuen Länder dürften sich in der Regel nur auf die Grundmiete beziehen. Im Einzelfall können Mängel im Zusammenhang mit Betriebskosten stehen, so daß z. B. beim Ausfall der Heizung die Minderung auch entsprechende Betriebskosten erfaßt. Anders als im allgemeinen Mietrecht sind aufgrund des § 11 Abs. 3 des Miethöhegesetzes durch den Einigungsvertrag selbständige Regelungen für die Grundmiete und die Betriebskosten vorgegeben, die eine generelle Einschränkung der Mietminderung auf die Grundmiete rechtfertigen.

80. Wie wird die Bundesregierung den Vermietern helfen, denen Einnahmeverluste entstehen, wenn Mieter ihren Anspruch auf Mietminderung und Gewährleistung durchsetzen, die Vermieter aber wegen Liquiditätsprobleme und schlechter Ertragslage die beanstandeten Mängel nicht beheben können?

Aus verfassungsrechtlichen Gründen liegt es in der Kompetenz der Länder, über die Subventionierung der Wohnungswirtschaft zu entscheiden. Die Bundesregierung fördert jedoch die Instandsetzung und Modernisierung durch ihr Zuschußprogramm im Rahmen des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost als auch durch zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Wie der zügige Mittelabfluß zeigt, konnten und können mit Hilfe dieser Fördermaßnahmen umfangreiche Sanierungen durchgeführt werden. Im übrigen hat sich durch den Mietanpassungsschritt vom Oktober 1991 die Ertragssituation der Vermieter gebessert. Hinsichtlich möglicher Einnahmeverluste als Folge von Ansprüchen auf Mietminderung und Gewährleistung sind zusätzliche Subventionen von der Bundesregierung nicht vorgesehen.

81. Hält die Bundesregierung die Aufstellung von Mietspiegeln gegenwärtig für sinnvoll?

Das Vergleichsmietensystem wird in den neuen Ländern im Zuge des Wohnungsneubaus sowie grundlegender Sanierungsmaßnahmen erst nach und nach die Bedeutung erlangen wie in den alten Bundesländern. Inwieweit die Aufstellung von Mietspiegeln bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bei Berücksichtigung der damit verbundenen Kosten sinnvoll ist, müssen die Kommunen auf der Grundlage der örtlichen Gegebenheiten selbst entscheiden.

82. Ist der Bundesregierung bekannt, in wie vielen Städten und Gemeinden der neuen Länder es bisher Mietspiegel gibt, und wie beurteilt die Bundesregierung die dort aufgestellten Mietspiegel?

Der Bundesregierung liegen keine Informationen darüber vor, ob bzw. in welchem Umfang in den neuen Bundesländern Mietspiegel erstellt wurden.

83. Was gedenkt die Bundesregierung dagegen zu tun, daß eine Verfolgung wegen Mietpreisüberhöhung beziehungsweise Mietwuchers in den neuen Ländern derzeit praktisch nicht möglich ist, weil es in Ermangelung einer ausreichenden Zahl von nach dem 3. Oktober 1990 erstellten freifinanzierten Wohnungen unmöglich ist, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln?

Die Bundesregierung mißt dem in der Frage angesprochenen Problem derzeit keine praktische Bedeutung bei. Der weit überwiegende Teil des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern ist nach wie vor aufgrund der früheren Preisvorschriften der DDR in Verbindung mit der Ersten Grundmietenverordnung preisgebunden. Gleiches gilt für die vor dem 3. Oktober 1990 begonnenen, aber erst nach diesem Zeitpunkt fertiggestellten Wohnungen.

Nur für diejenigen Wohnungen, die nach dem 3. Oktober 1990 ohne Mittel aus öffentlichen Haushalten fertiggestellt worden sind, ist das in der Frage dargestellte Problem von Bedeutung. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird sich aus den Mietzinsvereinbarungen für solche Wohnungen bilden. Von seiten der zuständigen Behörden liegen bisher keine Erkenntnisse vor, daß es hierbei zu unvertretbar hohen Mietabschlüssen gekommen und eine Verfolgung solcher „Ausreißermieten“ wegen Mietpreisüberhöhung oder Mietwuchers unmöglich sei.

84. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß die Gründe, mit denen der besondere Kündigungsschutz der Mieter in den neuen Ländern gerechtfertigt wurde, nämlich die schwierige wirtschaftliche Situation und der Mangel an Ersatzwohnraum, auch nach dem 31. Dezember 1992 noch für lange Zeit fortbestehen werden?

Mit den durch den Einigungsvertrag festgelegten Wartefristen für die Vermieterkündigung sollte „vermieden werden, daß das Gebiet der Deutschen Demokratischen Republik unmittelbar nach dem Wirksamwerden des Einigungsvertrages von einer Welle von Eigenbedarfskündigungen überrollt wird“ (Erläuterungen zu den Anlagen zum Einigungsvertrag, BT-Drucksache 11/7817 S. 39).

Auf die Wohnungsmarktlage brauchte im Einigungsvertrag deswegen nicht abgestellt zu werden, weil der Wohnungssituation, auch dem „Mangel an Ersatzwohnraum“, schon durch die Sozialklausel des § 556 a BGB Rechnung getragen wird. Danach kann der Mieter einer Kündigung widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. „Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann“ (§ 556 a Abs. 1 Satz 2 BGB).

Die Bundesregierung hat im Entwurf eines Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes einen Vorschlag zur modifizierten Verlängerung der besonderen Schutzvorschriften für die Mieter in den neuen Ländern unterbreitet und im einzelnen begründet (BR-Drucksache 350/92).

85. Ist der Bundesregierung bekannt, daß unter Hinweis auf den Stichtag 31. Dezember 1992 heute schon in erheblichem Umfang Eigenbedarfskündigungen ausgesprochen werden oder mit der Eigenbedarfskündigung gedroht wird, und wie beurteilt die Bundesregierung dieses Verhalten?

Da die bisher geltende Frist für die Geltendmachung von Eigenbedarf durch das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz grundsätzlich verlängert werden dürfte (vgl. Antwort zu Frage 84), wird die in der Frage zum Ausdruck kommende Befürchtung nicht geteilt.

86. Wird die Bundesregierung dem nach dem 31. Dezember 1992 zu erwartenden Verdrängungsdruck auf dem Wohnungsmarkt durch Verlängerung des besonderen Kündigungsschutzes über dieses Datum hinaus oder andere Maßnahmen begegnen?

Ja. Auf die Antwort zu Frage 84 wird Bezug genommen.

87. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß die Sorgen vieler Mieter vor einer Kündigungswelle berechtigt sind, insbesondere der Mieter in den etwa 500 000 Zweifamilien-Häusern, die mit dem Eigentümer unter einem Dach leben und denen nach Auslaufen des Übergangsrechts grundlos gekündigt werden kann, und welche Maßnahmen wird sie zum Schutz dieser Mieter ergreifen?

Die Bundesregierung erwartet nicht, daß nach dem Ablauf der besonderen Schutzfrist noch eine nennenswerte Zahl von Kündigungen in Zwei-Familien-Häusern ausgesprochen werden wird.

Zum einen dürfte die Zahl der Zwei-Familien-Häuser, in denen Eigentümer und Mieter gemeinsam wohnen, deutlich unter der in der Frage angegebenen Zahl liegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß in Zwei-Familien-Häusern bereits seit dem Beitritt der DDR das Mietverhältnis unter den im Gesetz vorgesehenen erleichterten Voraussetzungen gekündigt werden konnte, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten war.

Bei weiteren Kündigungen wird in verstärktem Maße der Schutz der Sozialklausel des § 556 a BGB eingreifen. Diese Vorschrift stellt sicher, daß es bei Kündigungen durch die Vermieter zu keinen Härten bei den Mietern kommen wird.

88. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß nach dem Verkauf insbesondere von vermieteten Ein- und Zweifamilien-Häusern das Kündigungsrisiko für die Mieter steigt, weil solche Häuser in der Regel zur Selbstnutzung erworben werden, und welche Maßnahmen wird sie zum Schutz dieser Mieter ergreifen?

Es trifft zu, daß Ein- und Zweifamilien-Häuser häufig zur Selbstnutzung erworben werden und Käufer in diesen Fällen Eigenbedarf geltend machen. Bei Mietverträgen aus der Zeit bis zum Beitritt kommen den Mietern in solchen Fällen aber die Schutzbestimmungen vor Eigenbedarfskündigung zugute.

89. Wie viele Räumungsklagen sind bei den Gerichten anhängig, wie viele davon wurden wegen Mietrückstände erhoben, und wie vielen Räumungsklagen wurde stattgegeben?

Statistiken über die Zahl der Räumungsklagen liegen nicht vor. Die Zahl dürfte außerordentlich gering sein.

90. Wie viele Mieter in den neuen Ländern haben bisher von ihren Vermietern eine Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten erhalten, und wie viele mußten aufgrund dieser Abrechnung Nachzahlungen leisten oder haben Erstattungen erhalten?

Nach den Erkenntnissen der Bundesregierung bereiten vor allem in Berlin mehrere Wohnungsbaugesellschaften eine erste Abrechnung der kalten Betriebskosten für die Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 1991 vor. Das gilt zum Beispiel für die Wohnungsbaugesellschaften der Bezirke Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain mit insgesamt etwa 165 000 Mieterhaushalten.

Die Wohnungsgesellschaft Marzahn mit rund 36 000 Mieterhaushalten bereitet die Abrechnung zum Stichtag 30. April 1992 vor. Die Mieter dieser Gesellschaften haben bislang zwar noch keine Betriebskostenabrech-

nung erhalten; erste überschlägige Berechnungen einzelner Wohnungsgesellschaften in Berlin führen jedoch zu folgenden Ergebnissen: Bei den kalten Betriebskosten für Altbau-Wohnungen zeichnet sich ab, daß die tatsächlichen kalten Betriebskosten geringer ausfallen als die Vorauszahlungen, die die Gesellschaften zunächst verlangten. Es ist also mit einer Rückzahlung zu rechnen. Bei den Neubau-Wohnungen dürften die kalten Betriebskosten dagegen in etwa so hoch wie die Vorauszahlungen sein.

Die warmen Betriebskosten wollen die Wohnungsgesellschaften dagegen grundsätzlich erst nach einem Jahr, also zum Stichtag 30. September 1992, abrechnen. Der Grund für dieses unterschiedliche Vorgehen bei den warmen Betriebskosten ist, daß die Vermieter eine allein auf die Heizperiode begrenzte Abrechnung vermeiden wollen. Denn eine solche Abrechnung würde zu überhöhten Ergebnissen führen, weil die Vorauszahlungen auf das ganze Jahr bezogen berechnet wurden.

91. Wie denkt die Bundesregierung dem Umstand zu begegnen, daß bei fristlosen Kündigungen wegen Zahlungsrückstand, die in den neuen Ländern derzeit gewaltig im Steigen begriffen sind, die Gerichte nicht – wie im Westen üblich – die Sozialämter informieren und ihnen damit die Gelegenheit bieten, noch vor dem Räumungsurteil die Mietrückstände zu begleichen und damit Obdachlosigkeit zu vermeiden?

Grundlage für die Unterrichtung der Sozialämter über Klagen auf Räumung von Wohnraum bei Zahlungsverzug des Mieters ist Unterabschnitt IV/1 der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi). Die Anordnung ist eine von den Justizverwaltungen der alten Länder und vom Bundesministerium der Justiz beschlossene Verwaltungsvorschrift.

Die Regierungen von Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen haben eine dieser Anordnung entsprechende Verwaltungsvorschrift bereits in Kraft gesetzt. Mithin haben die Gerichte in diesen Ländern auch Mitteilungen gemäß IV/1 der Anordnung an die Sozialämter zu veranlassen.

Der Freistaat Sachsen hat im Hinblick auf das in Vorbereitung befindliche Justizmitteilungsgesetz und auf die demnächst zu erwartende umfangreiche Änderung der MiZi-Anordnung bisher davon abgesehen, die Mitteilungen in Zivilsachen in einer Verwaltungsvorschrift zu regeln. Es ist aber grundsätzlich zu einer Übergangsregelung – insbesondere hinsichtlich der Mitteilungen an die Sozialämter – bereit.

In dem geplanten Justizmitteilungsgesetz soll die Mitteilungspflicht gegenüber den Sozialämtern durch eine Ergänzung des § 15 a des Bundessozialhilfegesetzes gesetzlich festgeschrieben werden. Da noch nicht abzusehen ist, wann dieses Gesetz und die geplante Änderung der MiZi in Kraft treten werden, wird der Bundesminister der Justiz den Sächsischen Staatsminister der Justiz bitten, die in Aussicht gestellte Übergangsregelung möglichst bald in Kraft zu setzen.

Mit Inkrafttreten des Bundessozialhilfegesetzes (1. Januar 1991) besteht auch in den neuen Bundesländern die Möglichkeit, zur Sicherung der Unterkunft auch dann Sozialhilfe – Hilfe zum Lebensunterhalt – zu gewähren, wenn wegen ausreichender Einkommen und Vermögen ein solcher Anspruch sonst nicht bestehen würde, aber im Einzelfalle persönliche Hilfe erforderlich ist (§ 72 BSHG).

92. In wie vielen Fällen wurden die Modernisierungskosten nach § 3 Miethöhegesetz auf die Mieter umgelegt, und um wieviel ist die Miete deshalb gestiegen?

Bei einer vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Auftrag gegebenen repräsentativen Befragung gaben im Februar/März dieses Jahres 5,6 % der Mieter an, daß eine Modernisierungsumlage erhoben worden sei. Die durchschnittliche Höhe des Modernisierungszuschlages lag zwischen 1 DM und 1,50 DM/m<sup>2</sup>.

93. Wie hoch liegen nach Erkenntnissen der Bundesregierung die Mieten pro Quadratmeter bei Wohnungen, die mit Hilfe des KfW-Programms oder des Programms Aufschwung Ost modernisiert worden sind und erstmals vermietet werden?

Angaben über die Miethöhe nach Abschluß der geförderten Maßnahmen liegen nicht vor.

94. Wie stellt die Bundesregierung sicher, daß die dem Vermieter durch Inanspruchnahme des KfW-Programms zukommenden Vergütungen in Form von Mietnachlässen an die Mieter weitergegeben werden?

Gemäß Einigungsvertrag in Verbindung mit den zum 1. Oktober 1991 erlassenen Mietenverordnungen sind die Mieten in den neuen Ländern preisgebunden.

Aufwendungen für Modernisierungs- und Energieparmaßnahmen können im Rahmen des § 3 MHG in Höhe von 11 % auf die Mieten umgelegt werden. Werden die Aufwendungen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte Darlehen aus öffentlichen Haushalten (z. B. KfW-Kredit) gedeckt, verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Die im Rahmen des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost gewährten Zuschüsse sind bei den aufgewendeten Kosten in Abzug zu bringen. Dies führt ebenfalls zu einer verminderten Mieterhöhung.

Die gesetzlichen Vorschriften stellen somit sicher, daß die aus den öffentlichen Haushalten gewährten Subventionen zugunsten der Mieter berücksichtigt werden.

95. Hat die Bundesregierung Erkenntnisse darüber, wie viele Wohnungen aufgrund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen vorübergehend nicht bewohnbar sind?

Das Land Berlin hat für den östlichen Teil 2 700 Wohnungen gemeldet. Für andere Länder liegen keine Informationen vor.

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft hat in seiner Umfrage zum 31. Dezember 1992 einen Leerstand wegen „vorübergehender baulicher Maßnahmen“ im Umfang von gut 36 000 Wohnungen ermittelt, was einer Quote von ca. 1,1 % entspricht (vgl. Antwort zu Frage 7).

96. Wie viele Menschen haben oder werden ihre Wohnungen wegen Sanierungsmaßnahmen vorübergehend räumen müssen, und wo sind diese Menschen untergebracht?

Hierüber liegen keine Informationen vor.

97. Wie wird sichergestellt, daß Sanierungsbetroffene im Anschluß an die Sanierung ihre Wohnungen zurückerhalten, und die durch die Sanierung teurere Wohnung noch bezahlen können?

Auch für die bisherigen Mieter, die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen ihre Wohnung vorübergehend verlassen müssen, gilt die Beschränkung der Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten nach § 3 MHG, bei der zugleich sichergestellt ist, daß Fördermittel zu einer entsprechend geringeren Mieterhöhung führen (vgl. Antwort auf Frage 56). In Berlin werden umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten z. Z. überwiegend in leerstehenden Wohnungen durchgeführt. Andernfalls werden nachteilige Auswirkungen über Sozialpläne (§§ 180, 181 BauGB) aufzufangen.

98. Welche Regelungen sieht die Bundesregierung vor, Modernisierungen durch Mieter vor dem 3. Oktober 1990 rechtsverbindlich zum Schutz des Mieters anzuerkennen, unter dem Aspekt, daß viele der von Mietern modernisierten und/oder instandgesetzten Wohnungen jetzt mit Rückübertragungsansprüchen behaftet sind?

99. Welchen Ersatzanspruch oder Anspruch auf Anrechnung auf die Miete haben Mieter, die im Vertrauen auf das frühere DDR-Recht ihre Wohnungen modernisiert und/oder instandgesetzt haben, und ist die Bundesregierung bereit, Mieterinvestitionen zu sichern, insbesondere im Falle von Rückübertragungsansprüchen?

Die Rückübertragung des Eigentums an Grundstücken und Gebäuden nach den Vorschriften des Vermögensgesetzes läßt bestehende Ansprüche von Mietern auf Ersatz von Aufwendungen für Modernisierungen unberührt. War der Mieter beim Abschluß des Vertrages „redlich“ im Sinne des Vermögensgesetzes, so besteht das Mietverhältnis auch nach der Rückübertragung mit seinem bisherigen Inhalt fort; der frühere Eigentümer tritt von Gesetzes wegen anstelle des bisherigen Vermieters in das Mietverhältnis ein (§ 16 Abs. 2, § 17 Satz 1 VermG).

Bis dahin begründete Aufwendungsersatzansprüche wegen Beseitigung von Mängeln des Mietobjektes richten sich gegen den bisherigen Vermieter (§ 124 ZGB bzw. § 571 BGB). Entschädigungsansprüche wegen vorgenommener baulicher Veränderungen (§ 112 Abs. 3 Satz 1 ZGB), die vor dem 3. Oktober 1990 entstanden sind, sind im Restitutionsfall – abweichend von § 571 BGB – gegenüber dem früheren Eigentümer als künftigen Vermieter geltend zu machen, der gemäß § 16 Abs. 2 VermG in alle in bezug auf das Mietobjekt bestehenden Rechtsverhältnisse eintritt.

100. Welche Regelungen für die Modernisierung durch Mieter stellt sich die Bundesregierung vor, damit auch von einer „Mietergemeinschaft“ z.B. Heizungs- oder andere Versorgungssysteme modernisiert beziehungsweise instandgesetzt werden können, und gibt es Überlegungen, entsprechende Modelle zu fördern?

Modernisierungsmaßnahmen durch Mieter sind im Rahmen des geltenden Rechts möglich und können grundsätzlich auch gefördert werden. Der Bundesminister der Justiz hat die Mustervereinbarung „Modernisierung durch Mieter“ im Jahr 1991 überarbeitet und um besondere Klauseln und Erläuterungen für die neuen Bundesländer ergänzt. Durch Vereinbarungen, die an dieser Mustervereinbarung ausgerichtet sind, können „Mietermodernisierungen“ in geeigneter Weise durchgeführt und rechtlich abgesichert werden.

Fördermaßnahmen der Länder zur Unterstützung von Mietermodernisierungen sind im Programm zur Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung im Rahmen des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost nach der zwischen Bund und Ländern abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarung zulässig. In den Richtlinien der Länder Berlin, Brandenburg und Sachsen-Anhalt ist die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen der Mieter durch Zuschüsse auch vorgesehen.

Das KfW-Programm, das die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch zinsverbilligte Darlehen ermöglicht, ist für Mietermodernisierungen im allgemeinen nicht geeignet, da in diesem Falle Darlehensempfänger und Grundstückseigentümer nicht identisch sind und daher die grundbuchliche Sicherung der Darlehen vom Mieter in der Regel nicht gewährleistet werden kann.

#### E. Privatisierung von Wohnungen

101. Wie viele Modelle zur Wohnungsprivatisierung auf dem Gebiet der neuen Länder werden derzeit vom Bund gefördert, und um wie viele Wohnungen handelt es sich je Modell?

In den neuen Ländern werden ca. 30 Modellvorhaben zur Wohnungsprivatisierung mit insgesamt ca. 6 000 Wohneinheiten durchgeführt. Der Modellumfang ist sehr unterschiedlich und reicht von 40 bis 1 500 Wohnungen.

102. Sind diese Modelle noch in der Planungs- oder Anlaufphase, oder sind bereits – und wenn ja, wie viele – Wohnungen privatisiert worden?
103. Mit wie vielen Mietern sind bisher Verträge über die Privatisierung ihrer Wohnungen rechtskräftig abgeschlossen?

Die meisten Modellvorhaben konnten die Planungsphase bereits abschließen. Trotz der zahlreichen Schritte, die bis zum Verkauf der Wohnungen durchlaufen werden müssen, wurden bisher ca. 200 rechtsgültige Kaufverträge abgeschlossen, davon ca. 150 mit den derzeitigen Mietern. In ca. 50 Fällen konnten Wohnungen noch nicht bezogener Plattenneubauten an Mieter in der jeweiligen Gemeinde veräußert werden.

104. Ist die Bundesregierung der Auffassung, daß Wohnungen in ihrem derzeitigen, mit starken Mängeln behafteten Zustand privatisiert werden sollen, oder vertritt sie die Auffassung, daß entsprechend den Vorstellungen der gesamten Wohnungswirtschaftlichen Fachwelt vor Aufteilung in Wohnungseigentum zumindest das Gemeinschaftseigentum saniert sein muß?

Die Bundesregierung teilt die Auffassung, daß rechtsverbindliche Vereinbarungen über die Sanierung des Gemeinschaftseigentums für den Käufer vorteilhaft sind. Auf diese Weise werden spätere finanzielle Risiken verringert und Auseinandersetzungen zur Sanierungsfrage in den Eigentümergemeinschaften vermieden. Sofern eine Sanierung vor dem Abschluß der Kaufverträge nicht mehr möglich ist, führt auch der Abschluß von Baubetreuungsverträgen zu diesem Ziel. In den Baubetreuungsverträgen sollte auf der Grundlage von Gutachten zur Bausubstanz sowohl der Umfang der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch der Kostenrahmen verbindlich festgelegt sein.

105. Wie beurteilt die Bundesregierung die Empfehlung der Bundesnotarkammer, nach dem „Verkäufermodell“ zu privatisieren, und ist sie bereit, öffentliche Mittel nur für Privatisierungen nach diesem Modell zur Verfügung zu stellen?

Bundesnotarkammer und Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau haben die Frage des Sanierungszeitpunktes in einem gemeinsamen Arbeitskreis erörtert und geben beide dem „Verkäufermodell“ den Vorzug. Dennoch gibt es sicherlich auch Einzelfälle, in denen eine andere Verfahrensweise gerechtfertigt ist. Um der eigenverantwortlichen Entscheidung der Kaufinteressenten nicht vorzugreifen, sind die Zuschüsse zum Kaufpreis lediglich an die Voraussetzung gebunden, daß die Schulden getilgt und Wohnungen schuldenfrei an die Mieter veräußert werden.

106. Wie ist, wenn andere als Käufer auftreten, gewährleistet, daß die Mieter, die derzeit in diesen Wohnungen leben, das Vorkaufsrecht erhalten, und wie verfährt man mit jenen Mietern, die sich einen Wohnungskauf finanziell nicht leisten können?

Laut Einigungsvertrag sollen die Wohnungsbestände unter Berücksichtigung sozialer Belange schrittweise in eine marktwirtschaftliche Wohnungswirtschaft überführt werden. Nach Auffassung der Bundesregierung gehört dazu, daß Wohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, vorzugsweise an die jeweiligen Mieter veräußert werden. Die abschließende Entscheidung über die Verkaufsbedingungen liegt jedoch bei den Wohnungseigentümern, also den Kommunen oder kommunalen Wohnungsgesellschaften. Diese räumen in der Regel den Mietern einen Vorrang ein.

Jedem Mieter bleibt es selbst überlassen, ob er seine kommunale Wohnung kaufen möchte oder nicht. Sollte er sich gegen einen Kauf entscheiden, ist er gegen den Verlust seiner Wohnung im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen geschützt (siehe auch Antwort auf Frage 107).

107. Wie will die Bundesregierung Mieterverdrängung verhindern?

Mieter genießen in den neuen Bundesländern einen besonderen Schutz. Insbesondere der bestehende weitgehende Ausschluß von Eigenbedarfskündigungen soll in modifizierter Form über den 31. Dezember 1992 hinaus verlängert werden (vgl. Antwort auf Frage 84). Mieter, deren Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, sind nach der gegenwärtigen Rechtslage zusätzlich für drei Jahre vor Eigenbedarfskündigungen ausnahmslos geschützt. Durch Rechtsverordnung der Länder ist eine Verlängerung dieser Kündigungssperrfrist auf fünf Jahre möglich. Da die Wohnungen aber in der Regel an die Mieter verkauft werden, ist die Wahrscheinlichkeit der Mieterverdrängung auch auf Dauer gering.

108. Wie wird bei der Privatisierung der Schutz vor Spekulation bei der Umwandlung von Mietwohnungen beziehungsweise durch die Erwerber gewährleistet?

Die Entscheidung über die Verkaufsbedingungen im Einzelfall liegt beim Wohnungseigentümer, also insbesondere bei der Gemeinde oder der kommunalen Wohnungsgesellschaft. Die Konzeptionen der Modellvorhaben zeigen, daß sich die Gemeinden zum Teil ein befristetes Vorkaufsrecht einräumen lassen. Im übrigen erfolgt die Veräußerung im Regelfall an den Mieter.

109. Wie hoch ist der Finanzaufwand pro Wohneinheit, um Wohnungen, die privatisiert werden sollen, nach den geltenden Grundlagen schuldenfrei und instandgesetzt beziehungsweise modernisiert an die Käufer übergeben zu können?

Einzelbeispiele aus den Modellvorhaben zeigen, daß die Verkaufspreise zwischen 900 DM und 1500 DM pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen. Repräsentative Informationen über die Höhe und Zusammensetzung der Verkaufspreise nach Verkehrswert, Sanierungsumfang und Altschulden liegen gegenwärtig noch nicht vor.

110. Wie gestaltet sich der Preis für eine derartige Wohnung nach Instandsetzung beziehungsweise Modernisierung für den Käufer, und welche Lasten verbleiben dann beim Verkäufer, unter dem Aspekt der Liquiditäts- und Ertragsprobleme der betreffenden Wohnungsbaugesellschaften?

Sofern der Erwerber den Zuschuß zum Kaufpreis in Anspruch nehmen will, muß die Wohnung schuldenfrei übereignet werden. Nach den vorliegenden Privatisierungsbeispielen liegen die Erlöse zum Teil deutlich über den Beträgen, die zur Schuldentilgung sowie zur Instandsetzung und Modernisierung aufgewendet werden müssen. In diesen Fällen verbleibt den Verkäufern ein Privatisierungsgewinn, der auch zur Instandsetzung und Modernisierung weiterer Wohnungsbestände verwendet werden kann.

111. Wie beurteilt die Bundesregierung die Ergebnisse der Studie des Ifo-Instituts zur Privatisierung von Wohnungen, wonach die Wohnungsprobleme in den neuen Ländern nicht vorrangig durch Privatisierung zu lösen seien und die Bundesregierung aufgefordert wird, die bislang für die Förderung der privaten Wohneigentumsbildung eingesetzten Gelder zum Erhalt des Bestandes an Mietwohnungen mit Sozialbindung zu verwenden?

Der vom Ifo-Institut veröffentlichte Bericht zum Privatisierungspotential in den neuen Bundesländern enthält lediglich erste Zwischenergebnisse einer Studie, die zur Zeit noch nicht abgeschlossen ist. Diese Veröffentlichung spiegelt nicht den aktuellen Erkenntnisstand wider. Die zur Förderung der Wohnungsprivatisierung bereitgestellten öffentlichen Mittel sind vergleichsweise gering. Wie bei der Antwort zu Frage 110 ist außerdem darauf hinzuweisen, daß zum Teil beachtliche Privatisierungserlöse – nach Abzug der Altschulden – beim Veräußerer anfallen und auf diese Weise zusätzliche Finanzierungsquellen erschlossen werden, die Sanierungsmaßnahmen an den verbleibenden Beständen zugute kommen.

## F. Städtebauförderung

112. Ist die Bundesregierung bereit, angesichts des weiterhin zu registrierenden dramatischen Verfalls historischer und städtebaulich unverzichtbarer Bausubstanz sowie vielfältiger weiterer städtebaulicher Probleme die Städtebauförderungsmittel für die neuen Länder in den kommenden Jahren aufzustocken?

Die Bausubstanz in den neuen Ländern weist einen hohen Grad physischen Verfalls auf; gravierende städtebauliche Mißstände beeinträchtigen städtebauliche Strukturen und Funktionen.

Diesem Umstand hat die Bundesregierung bereits sehr früh Rechnung getragen. Sie ist bereits im Frühjahr 1990, noch vor dem Inkrafttreten des Einigungsvertrages, aktiv geworden und hat aus den Mitteln des Reise-devisenfonds rd. 770 Mio. Mark der DDR zur Durchführung dringlicher Aufgaben des Städtebaus bereitgestellt. Diese Förderung wurde im 2. Halbjahr 1990 durch ein städtebauliches „Sofortprogramm“ weitergeführt, das die Bundesregierung mit rd. 1 Mrd. DM ausgestattet und bei vereinfachten Bewilligungsbedingungen und im direkten Geschäftsverkehr mit den Gemeinden und den damaligen Bezirksverwaltungsbehörden (noch vor der Länderbildung) schnell und unbürokratisch auf den Weg gebracht hat.

Seit Mai 1991 wird die Städtebauförderung auf der Grundlage von Verwaltungsvereinbarungen durchgeführt. Für diese Programme hat die Bundesregierung für 1991 und 1992 Finanzhilfen in Höhe von insgesamt 860 Mio. DM bereitgestellt; dieses Förderungsvolumen wurde für 1991 und 1992 noch um 400 Mio. DM aus dem Gemeinschaftswerk Aufschwung Ost verstärkt. Damit hat der Bund den neuen Ländern seit dem Inkrafttreten des Einigungsvertrages insgesamt rd. 2,3 Mrd. DM für städtebauliche Aufgaben zur Verfügung gestellt.

Mit dem Haushalt 1993 sollen die Finanzhilfen des Bundes für die Städtebauförderung um 240 Mio. DM erhöht werden, so daß für 1993 und den Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung jährlich 620 Mio. DM zur Verfügung stehen. Mit diesen Mitteln können die auch unter wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Gesichtspunkten wichtigen Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung, des städtebaulichen Denkmalschutzes und bereits begonnene städtebauliche Modellvorhaben auf gesicherter Grundlage fortgeführt werden.

113. Mit welchem Programm will die Bundesregierung helfen, das Wohnumfeld in Großsiedlungen aus Plattenbauten städtebaulich, ökologisch und sozial zu verbessern, weil derzeit weder die Kommunen noch die Wohnungswirtschaft in der Lage ist, diese Aufgabe zu lösen?

Die strukturellen und gestalterischen Defizite in Großsiedlungen aus Plattenbauten sind der Bundesregierung bekannt. Grundsätzlich entsprechen die in diesen Großsiedlungen zu lösenden Probleme den Förderungsbedingungen des Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“, für das

die Bundesregierung den neuen Ländern im Zeitraum 1991 bis 1994 insgesamt 1200 Mio. DM bereitgestellt hat. Angesichts der Vielzahl der Aufgaben, vor die die Städtebauförderung in den neuen Ländern gestellt ist, hat die ARGEBAU am 22. Februar 1991 jedoch empfohlen, die Förderungsmittel vorrangig für die Sanierung von Altstadtkernen und Gründerzeitvierteln zu verwenden, um weiteren irreparablen Schäden entgegenzuwirken. Die dem Bund 1991 und 1992 vorgeschlagenen Förderungsmaßnahmen zeigen, daß die neuen Länder dieser Strategie mehrheitlich gefolgt sind.

Ungeachtet dieser von den neuen Ländern derzeit geübten Praxis ist sich die Bundesregierung der Tatsache bewußt, daß die Verbesserung der Wohnumfeldsituation in Großsiedlungen an Bedeutung gewinnen wird. Sie fördert deshalb seit 1991 im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus sechs Modellvorhaben im Forschungsfeld „Städtebauliche Entwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost“. Die Aufnahme weiterer Projekte im Programmjahr 1992 wird vorbereitet. Im Mittelpunkt stehen innovative Ansätze zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation in den betreffenden Siedlungen. Von diesen Modellvorhaben sind übertragbare Erkenntnisse für andere Neubaugebiete zu erwarten. Das betrifft insbesondere ganzheitliche Entwicklungskonzepte und die damit erzielbare Synergieeffekte sowie Fragen des Zusammenwirkens der beteiligten Institutionen, Bewohner und Nutzer.

114. Wie beurteilt die Bundesregierung Prognosen, daß Großsiedlungen ohne deutliche Verbesserung des Wohnumfeldes zu sozialen Brennpunkten werden können, weil dann derzeitige Mieter aus diesen Siedlungen wegziehen und durch neue Mieter die soziale Struktur negativ verändert wird?

Die siedlungsbezogenen Sozialstrukturen werden außer von den örtlichen städtebaulichen Voraussetzungen und Wohnfeldsituationen auch von anderen Rahmenbedingungen wie z. B. allgemeine und lokale Arbeits- und Wohnungsmarktentwicklungen geprägt. Sie sind damit nur zum Teil durch die Städtebaupolitik beeinflussbar.

Inwieweit künftig verstärkte Umzugsbewegungen zu erwarten sind, wird aber auch davon abhängen, wie gut es gelingt, die wohnungs- und städtebauliche Attraktivität der großen Neubaugebiete im Vergleich zu innerstädtischen Altbauquartieren und Eigenheimgebieten zu steigern. In diesem Zusammenhang kann die Verbesserung der Wohnumfeldsituationen einen notwendigen, aber sicherlich nur begrenzten Beitrag zur Stabilisierung gemischter Sozialstrukturen und damit zur Vermeidung „sozialer Brennpunkte“ leisten.

115. Geht die Bundesregierung davon aus, daß alle in Plattenbauweise errichteten Wohnanlagen in den neuen Ländern sanierungsfähig sind?

Angesichts der quantitativen Bedeutung für die Wohnungsversorgung und angesichts der existentiellen Bedeutung für die Bewohner ist der langfristige Erhalt der in Plattenbauweise errichteten Wohnanlagen trotz der baulichen und städtebaulichen Mängel unverzichtbar. Erste Untersuchungen an verschiedenen Gebäudetypen haben gezeigt, daß die Sanierung der in Plattenbauweise errichteten Wohngebäude aus technischer Sicht grundsätzlich möglich ist. Inwieweit dies in jedem Fall wirtschaftlich sinnvoll ist, müssen genauere Untersuchungen der Bausubstanz bzw. der Bauschäden und die Praxiserfahrungen bei der Sanierung zeigen.

116. Wie viele Städte und Gemeinden in den neuen Ländern haben derzeit gültige Flächennutzungspläne, wie viele haben Teil-Flächennutzungspläne?

Für den östlichen Teil des Landes Berlin existiert kein Flächennutzungsplan. Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat am 2. März 1991 beschlossen, den Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 91) für die Gesamtstadt aufzustellen.

Bauleitpläne, die im Ostteil Berlins als (verbindliche) Bebauungspläne fortgelten könnten, sind nicht vorhanden. Für den Ostteil Berlins sind inzwischen rd. 70 Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden.

Im Land Brandenburg waren bis zum 31. März 1992 insgesamt 27 Flächennutzungspläne genehmigt; zur Genehmigung eingereicht waren 49 Flächennutzungspläne.

Im Land Mecklenburg-Vorpommern verfügen mit Stand 31. März 1992 fünf Gemeinden über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Genehmigungsanträge für Teilflächennutzungspläne wurden bisher nicht eingereicht.

Im Freistaat Sachsen wurden bis zum 31. März 1992 insgesamt 11 Flächennutzungspläne, davon sechs Teilflächennutzungspläne genehmigt. Im Genehmigungsverfahren befindliche Flächennutzungspläne sind in den Zahlen nicht enthalten.

Im Land Sachsen-Anhalt waren bis zum 31. März 1992 42 Flächennutzungspläne und 14 Teilflächennutzungspläne genehmigt.

Im Land Thüringen wurden bis zum 30. April 1992 65 Anträge zur Genehmigung von Flächennutzungsplänen eingereicht. 22 Flächennutzungs-/Teilflächennutzungspläne wurden genehmigt.

117. Wie viele Städte und Gemeinden haben derzeit gültige Bebauungspläne beziehungsweise sogenannte vorzeitige Bebauungspläne?

Im Land Brandenburg wurden insgesamt 122 Bebauungspläne zur Genehmigung vorgelegt; hiervon wurden 60 Bebauungspläne genehmigt. Es handelt sich überwiegend um „vorzeitige Bebauungspläne“.

Im Land Mecklenburg-Vorpommern wurden bis zum 31. März 1992 51 Bebauungspläne genehmigt; hiervon waren 50 Bebauungspläne sogenannte vorzeitige Bebauungspläne.

Im Freistaat Sachsen wurden insgesamt 147 Bebauungspläne genehmigt; hiervon waren 52 sogenannte vorzeitige Bebauungspläne.

Im Land Sachsen-Anhalt haben 62 Städte und Gemeinden 74 genehmigte Bebauungspläne.

Im Land Thüringen wurden bis zum 30. April 1992 236 Anträge zur Genehmigung von Bebauungsplänen eingereicht; hiervon wurden 136 genehmigt.

Zu Berlin vgl. Antwort zu Frage 116.

118. Wieviel Fläche der Städte und Gemeinden ist prozentual durch diese Pläne abgedeckt?

Hierzu sind keine statistischen Angaben verfügbar.

119. Wie viele Vorhaben und Erschließungspläne sind in den Städten und Gemeinden der neuen Länder bisher erstellt worden, und auf welche Vorhaben beziehen sich diese Pläne, unterteilt nach Gewerbe- und Wohnbauflächen?

Im Land Brandenburg wurden bis zum 31. März 1992 86 Vorhaben- und Erschließungspläne genehmigt; 190 Pläne wurden zur Genehmigung vorgelegt. Im übrigen wird auf die Antwort zu Frage 118 verwiesen.

Im Land Mecklenburg-Vorpommern befinden sich derzeit 116 Vorhaben- und Erschließungspläne in Aufstellung. Bisher wurden beim Innenministerium die Genehmigungen für 33 Vorhaben- und Erschließungspläne beantragt; in 25 Fällen wurde die Genehmigung erteilt.

Im Freistaat Sachsen wurden insgesamt 143 Vorhaben- und Erschließungspläne genehmigt. Hiervon entfielen 62 auf den Handel, 65 auf sonstige Gewerbe und 16 auf Wohnen. Im Genehmigungsverfahren befindliche Vorhaben- und Erschließungspläne sind in den Zahlen nicht erfaßt.

Im Land Sachsen-Anhalt waren bis zum 31. März 1992 137 Vorhaben- und Erschließungspläne genehmigt. In der Mehrzahl wurde Planungsrecht für Gewerbevorhaben bzw. Vorhaben des großflächigen Einzelhandels geschaffen; die Tendenz zur Ausweitung für Wohnbauflächen nimmt zu.

Im Land Thüringen wurden zwischen dem 1. Januar 1991 und dem 30. April 1992 108 Anträge zur Genehmigung von Vorhaben- und Erschließungsplänen eingereicht. Hiervon wurden 116 genehmigt; der Übergang stammt aus der Zeit vor dem 1. Januar 1991.

Zu Berlin vgl. Antwort zu Frage 116.

120. Wann, in welchem Volumen und für welchen Zeitraum werden die Fördermittel für städtebauliche Planungsleistungen auf die Planung für neue Wohnungsprojekte ausgedehnt?

Der Bund stellt für städtebauliche Planungen im Zeitraum 1991 und 1992 Finanzhilfen in Höhe von 100 Mio. DM bereit.

Mit den Anteilen von Ländern und Gemeinden beträgt das Fördervolumen insgesamt 300 Mio. DM. Gegenstand der Förderung können die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Teilflächennutzungsplänen, Bebauungsplänen, Rahmenplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen sein, wenn sie der Standortvorbereitung und -sicherung von Gewerbe und Industrie einschließlich der dazugehörenden Infrastruktur dienen. Das Programm hat bei den Ländern und Gemeinden eine große Resonanz gefunden.

Planungsmaßnahmen für Wohnbauflächen sind als dazugehörige Infrastrukturmaßnahmen grundsätzlich förderungsfähig, wenn sie im Zusammenhang mit der Standortvorbereitung und -sicherung von Gewerbe und Industrie stehen. Eine Weiterführung ist im Interesse einer noch stärkeren Hinlenkung der städtebaulichen Finanzhilfen auf sofort investiv wirksam werdende Maßnahmen nicht vorgesehen.

121. Wie groß ist der Flächenbesitz des Bundes in den neuen Ländern?

Mit dem Beitritt der DDR gingen rd. 260 000 ha des NVA-Vermögens in die Verwaltung des Bundes über. Ferner werden durch den Abzug der sowjetischen Truppen bis spätestens Ende 1994 Grundstücke in einer Größenordnung von insgesamt rd. 243 000 ha an den Bund zurückgegeben. Darüber hinaus nutzt der Bund Liegenschaften für verwaltungseigene Zwecke, über deren Flächengröße keine Gesamterhebung vorliegt. Es ist damit zu rechnen, daß ein Großteil der Flächen aufgrund von Restitutionsansprüchen an frühere private oder öffentliche Eigentümer zurückübertragen werden muß. Die verbleibenden Flächen dienen im wesentlichen militärischen Zwecken. Sie sind erheblich kontaminiert und kaum unmittelbar verwertbar.

122. Wie viele Flächen sind bisher vom Bund an die Städte und Gemeinden zur Wohnbebauung weiterverkauft worden?

Der Bundesregierung liegen darüber keine Angaben vor. Da der Verkauf der Grundstücke im Interesse der Verwaltungsvereinfachung an die nachgeordneten Be-

hörden delegiert ist, wären die gewünschten Angaben nur mit unvertretbar hohem Verwaltungsaufwand zu ermitteln.

123. Zu welchen Preisen, unterteilt nach dem niedrigsten, dem höchsten und dem Durchschnittspreis, sind Grundstücksverkäufe getätigt worden?

Die Grundstücksverkäufe werden grundsätzlich zum Verkehrswert getätigt. Die Verkaufspreise richten sich nach der Lage des Grundstückes, seiner baurechtlichen Qualifizierung und dem Zustand der Aufbauten. Zahlenmaterial hierzu liegt nicht vor. Nach im Bundeshaushaltsplan ausgebrachten Vermerken sind für bestimmte Nutzungszwecke umfangreiche Verbilligungen möglich (vgl. Antwort zu Frage 124).

124. Mit welchen Maßnahmen wird die Bundesregierung sicherstellen, daß preislich vertretbar und schnell Wohnbauflächen aus Bundesbesitz an die Städte und Gemeinden verkauft werden?

Ein großer Teil des Wohnungsbaulandes gehört den Kommunen bereits nach dem Einigungsvertrag.

Bei den bundeseigenen ehemals militärisch genutzten Grundstücken handelt es sich in erster Linie um Sonderbauflächen im Außenbereich, die – wenn überhaupt – erst durch die entsprechende Bauleitplanung der Gemeinden zu Wohnbauflächen werden.

Für Flächen, die für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, im Rahmen des durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen geförderten Wohnungsbaus gemäß §§ 88 bis 88c II. WoBauG, im Rahmen der vereinbarten Förderung gemäß § 88d II. WoBauG oder für Maßnahmen der Wohnungsfürsorge von Bund und Ländern verwendet werden, gewährt der Bund aufgrund des Haushaltsvermerks bei Kapitel 0807 Titel 13101 bei einer Bindungsfrist von mindestens fünfzehn Jahren einen Preisnachlaß bis zu 50 % vom vollen Wert (Verkehrswert). Als Erwerber kommen neben Städten und Gemeinden auch private Dritte in Betracht.

Zur Beschleunigung der Veräußerung bundeseigener Grundstücke an Länder und Gemeinden soll aufgrund einer mit den neuen Bundesländern im wesentlichen abgesprochenen Sonderregelung künftig für bestimmte gleichartige Kaufobjekte (z. B. Kasernen/Truppenunterkünfte, Kfz-Hallen/Werkstätten) der Wert nur in wenigen typischen Einzelfällen festgestellt und sodann mit Hilfe eines Zu- und Abschlagskatalogs für alle übrigen gleichartigen Grundstücke ermittelt werden.