

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr.-Ing. Dietmar Kansy, Dirk Fischer (Hamburg), Eduard Oswald, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU – Drucksache 14/3215 –

Absenkung der Mietrechts-Kappungsgrenze wegen der Situation bei ehemaligen Sozialwohnungen

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz zu einem Mietrechtsreformgesetz sieht die Absenkung der Kappungsgrenze von 30 auf 20 Prozent vor. In der Begründung werden hierfür die ehemaligen Sozialwohnungen angeführt, bei denen die derzeitige Kappungsgrenze für die betroffenen Mieter zu Härten führe. Außerdem wird, unter Berufung auf ein Gutachten des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik von 1996, in der Begründung unterstellt, dass die Kappungsgrenze in erster Linie bei ehemaligen Sozialwohnungen eine Rolle spiele – mit der Folge, dass eine einheitliche Absenkung auf 20 Prozent „nur in einer vergleichsweise geringen Anzahl von Fällen“ zu einer Einschränkung des Mieterhöhungsspielraumes bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete führen werde.

Vorbemerkung

Das Auslaufen von Sozialbindungen bei Sozialmietwohnungen ist derzeit nur in den alten Ländern einschließlich Berlin-West von Bedeutung. Die Angaben zum sozialen Wohnungsbau sind deshalb auf dieses Gebiet beschränkt.

1. Wie viele Sozialmietwohnungen gibt es derzeit und sind der Bundesregierung Schätzungen bekannt, wie viele dieser Wohnungen voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren aus den Belegungs- und Mietpreisbindungen herausfallen?

Der Bestand an Sozialmietwohnungen (alle Förderwege) beläuft sich derzeit auf rund 2,3 Millionen Wohnungen. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) hat bei den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Ministerien der Länder eine Sonderumfrage zum

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 7. Mai 2000 übermittelt.

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

künftigen Auslaufen der Sozialbindungen durchgeführt. Den Ergebnissen der Umfrage zufolge dürften in den nächsten 5 Jahren (2000–2004) knapp 0,5 Millionen Wohnungen (alle Förderwege) aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen.

2. Wie viele Bewilligungen für den Neubau von Sozialmietwohnungen standen jeweils in den letzten 5 Jahren den auslaufenden Bindungen gegenüber?

Die entsprechenden Daten können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Sozialmietwohnungen		
Jahr	Bewilligungen (alle Förderwege)	Auslaufende Bindungen (1. Förderweg)
1995	59 823	162 000
1996	48 423	196 000
1997	41 348	58 000
1998	27 196	58 000
1999	20 587	67 000

Die Angaben zu den auslaufenden Bindungen beschränken sich auf den 1. Förderweg. Es handelt sich um Schätzungen auf der Basis von Sonderumfragen des BMVBW/ehemals Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau) bei den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Länderministerien. Differenzierte Ergebnisse für andere Förderwege wurden für den betrachteten Zeitraum nicht aufbereitet, da sie von vernachlässigbar geringer quantitativer Relevanz sind.

3. Wie viele Sozialwohnungen sind nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten 5 Jahren jährlich aufgrund vorzeitiger Rückzahlungen öffentlicher Darlehen aus den Belegungs- und Mietpreisbindungen herausgefallen bzw. unterliegen diesen Bindungen noch wegen der so genannten Nachwirkungsfrist?

Kann die Bundesregierung Angaben darüber machen, wie diese Entwicklung sich in den nächsten Jahren fortsetzen wird?

Aus den jährlichen Meldungen der Länder an den Bund im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (Zins- und Tilgungsvereinbarung Wohnungsbau vom 24. September 1990) können nur die Rückflüsse, die aufgrund vorzeitiger vollständiger Rückzahlungen öffentlicher Darlehen entstehen, abgeleitet werden (vgl. Frage 5). Angaben über die von vorzeitiger Rückzahlung betroffene Anzahl der Mietsozialwohnungen sowie die noch in der Nachwirkungsfrist befindlichen Mietwohnungen sind in diesen Meldungen nicht enthalten.

Entsprechende Daten werden aber für Nordrhein-Westfalen (NW), dem Land mit dem größten Anteil am gesamten Sozialwohnungsbestand, jährlich von der

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Für die Jahre 1995 bis 1998 können sie der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

Wohnungsbestandsstatistik NW – Sozialmietwohnungen des 1. Förderweges			
Jahr	Bestand in Nachwirkungsfrist am 31. 12. des Jahres	Zugänge^{*)}	Abgänge^{**)}
1995	184 070	28 575	52 644
1996	202 119	59 521	41 472
1997	225 363	63 888	40 644
1998	251 774	49 140	22 729

*) Vorzeitige, freiwillige und vollständige Rückzahlung; Beginn der zehnjährigen Nachwirkungsfrist gemäß § 16 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

***) Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindung

Inwieweit die Darlehensnehmer in Zukunft von der Möglichkeit Gebrauch machen werden, durch vorzeitige vollständige Rückzahlung der Restvaluta die Bindungen zu verkürzen, lässt sich nicht vorhersagen. Es handelt sich hierbei um individuelle Entscheidungen, die im Wesentlichen von der Zinssituation und der Marktlage abhängen dürften.

4. Wie hoch ist derzeit der prozentuale Anteil ehemaliger Sozialmietwohnungen am gesamten westdeutschen Wohnungsbestand?

In den alten Ländern einschließlich Berlin-West lag der Anteil der ehemaligen Sozialmietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand (Miet- und Eigentümerwohnungen) 1998 bei gut 10 %.

5. Wie viele öffentliche Mittel aus der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus sind jeweils in den letzten 5 Jahren vorzeitig zurückgezahlt worden?

Nach den jährlichen Ländermeldungen (vgl. Frage 3) ergibt sich für die Jahre 1995 bis 1999 für die vorzeitigen vollständigen Rückzahlungen (Länder- und Bundesanteil) folgendes Bild:

Jahr	TDM
1995	201 443
1996	975 323
1997	863 318
1998	1 287 339
1999	1 073 009

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass eine Unterscheidung zwischen Darlehen für Mietwohnungen und für Eigentumsmaßnahmen nicht getroffen wird.

6. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über nach Auslaufen der Belegungs- und Mietpreisbindungen auftretende Mietsteigerungen vor?

Die Ergebnisse eines Gutachters des Institutes für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (ifs) „Auswirkungen mietrechtlicher Regelungen auf die Mietentwicklung und die Wohnungsversorgung“ im Auftrag des ehemaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom Dezember 1996 deuten darauf hin, dass in der Mehrzahl der Fälle nach Auslaufen der Belegungs- und Mietpreisbindungen ein vorübergehender Anpassungsprozess an das allgemeine Mietniveau stattfindet.

7. Hält es die Bundesregierung für erforderlich, angesichts der erklärten Entspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten und infolge einer Absenkung der Kappungsgrenze, die 1990 von 8 auf 10 Jahre ausgedehnten Bindungsnachwirkungsfristen bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel zu verkürzen?

Nein.

8. Wie bewertet die Bundesregierung die Feststellungen im Gutachten des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik, wonach eine einheitliche 20-Prozent-Kappungsgrenze zu wenig sei, um niedrige Mieten an die Vergleichsmiete heranzuführen, was vor allem ehemals preisgebundene Wohnungen betreffen würde?

Ein wichtiges Ergebnis des genannten Gutachtens ist, dass die Kappungsgrenze keine bzw. nur sehr geringe Begrenzungen der allgemeinen Mietendynamik bewirkt, während von ihr nach Einschätzung der Gutachter in Einzelfällen eine erhebliche Schutzwirkung für die Mieter ausgehen dürfte. Nach den Ergebnissen des Gutachtens spielt die Kappungsgrenze in der Praxis bei der Mehrzahl der Mietänderungen keine wesentliche Rolle. Als Ausnahmbereich werden in dem Gutachten insbesondere die ehemaligen Sozialwohnungen genannt.

Von Relevanz ist die Kappungsgrenze vor allem in solchen Fällen, in denen die ehemalige Sozialmietwohnung einen deutlichen Mietvorteil aufweist und nach wie vor von einkommensschwachen Mietern bewohnt wird. Hier dürfte die Ausnutzung des 30%igen Erhöhungsspielraums in einem Schritt vielfach zu einer Überforderung der betroffenen Mieter führen.

9. Wie beurteilt die Bundesregierung den Widerspruch zwischen ihrer Absicht, die Kappungsgrenze wegen der Situation bei ehemaligen Sozialmietwohnungen abzusenken, zu ihrer Feststellung im Wohngeld- und Mietenbericht 1999, wonach die Mieten von Sozialwohnungen zum Teil sogar über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen?

Die Bundesregierung sieht einen solchen Widerspruch nicht.

Im Wohngeld- und Mietenbericht 1999 wird u. a. in Ziffer 21 darauf hingewiesen, dass die Mietvorteile in Sozialwohnungen je nach Förderjahrgang und regionalem Wohnungsmarkt stark streuen. Am Beispiel des Landes Nordrhein-Westfalen (NW) wird dargestellt, dass neuere Sozialwohnungen in Großstädten Mietvorteile von zum Teil 3 DM/qm und mehr aufweisen, während die Mieten von Sozialwohnungen in ländlichen Kreisen und Gemeinden zum Teil über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Der letztgenannte Fall stellt allerdings die Ausnahme dar: In einer Untersuchung des ifs im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes NW vom Dezember 1998 wurde ermittelt, dass nur in 3,6 % der Fälle die Sozialwohnungsmiete oberhalb der Vergleichsmiete liegt. Ursache hierfür dürfte insbesondere die degressive Ausgestaltung der Förderung Anfang der 70er Jahre sein.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Absenkung der Kappungsgrenzen auf 20 % nicht nur für Mieter in preisgünstigen Sozialwohnungen sondern auch für einkommensschwache Mieter in preisgünstigen Segmenten des allgemeinen Wohnungsmarktes eine zusätzliche Schutzwirkung gegen einen sprunghaften Anstieg der Mietbelastung entfalten soll.

10. Wie beurteilt die Bundesregierung den Widerspruch zwischen der Tatsache, dass ehemalige Sozialwohnungen eher über eine unterdurchschnittliche Ausstattungsqualität verfügen, und ihrer Absicht, die Kappungsgrenze wie die Modernisierungskostenumlage abzusenken – auch vor dem Hintergrund der in dem Gutachten des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik getroffenen Feststellung, dass die Vermieter am wenigsten investieren, die die bestehenden Mieterhöhungsspielräume am wenigsten nutzen?

Auch der in dieser Frage behauptete Widerspruch besteht nach Auffassung der Bundesregierung nicht:

Der Bundesregierung sind keine empirischen Untersuchungen bekannt, die unterdurchschnittliche Ausstattungsqualitäten als spezifisches Problem ehemaliger Sozialwohnungen belegen. Vielmehr wurde in der Praxis der Förderung darauf geachtet, dass Standard und Ausstattung von Sozialwohnungen dem Niveau vergleichbarer freifinanzierter Wohnungen in etwa entsprechen. Nur unter dieser Voraussetzung konnte der soziale Wohnungsbau seine gesellschaftliche Integrationsleistung in den vergangenen Jahrzehnten erfolgreich erfüllen.

Das ifs-Gutachten stellt an der zitierten Stelle fest, dass

- die Vermieter am meisten investieren, die das Miethöherecht am häufigsten kritisieren,
- die Vermieter am wenigsten investieren, die die bestehenden Mieterhöhungsspielräume am wenigsten nutzen.

Daraus ziehen die Gutachter den Schluss, dass nicht das Mietrecht, sondern das individuelle Handeln und die daraus resultierende Einschätzung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes den entscheidenden Einfluss auf die Investitionstätigkeit hat.

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse, wird bei der Abstimmung des Mietrechtsreformgesetzes innerhalb der Bundesregierung die Möglichkeit einer Absenkung

- der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen innerhalb von 3 Jahren auf 20 %,
- der Modernisierungsumlage von 11 % auf 9 %

erörtert werden.

11. Hat die Bundesregierung in ihren Verwaltungsvorschriften eine Beschränkung der Mieterhöhungen hinsichtlich der Kappungsgrenze bei bundeseigenen Wohnungen getroffen bzw. bei der Veräußerung solcher Wohnungen vorgegeben?

Nein.

