

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski
und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/3626 –**

Öffentlich geförderte Wohnungen und Auslaufen der Sozialbindung

1. Wie viele Wohnungen wurden in den Jahrgängen:

- bis 1959
- 1960 – 1969
- 1970 – 1979
- 1980 – 1989
- ab 1990

öffentlich gefördert und für welchen Zeitraum war in den entsprechenden Jahrgängen im Durchschnitt die Belegungs- und Bindungsdauer vereinbart (bitte gliedert nach Bundesländern)?

Die Frage zielt auf die Belegungs- und Bindungsdauer von öffentlich geförderten Sozialmietwohnungen und das Auslaufen dieser Bindungen. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich daher auf den öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand, nicht auf die Förderung von Eigentumsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau.

Öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen – 1. Förderungsweg

| | |
|-------------|----------|
| Bis 1959 | 785 377 |
| 1960 – 1969 | 613 571 |
| 1970 – 1979 | 351 220 |
| 1980 – 1989 | 200 598 |
| 1990 – 1998 | 201 474 |
| 1999 | 11 585*) |

*) Vorläufiges Ergebnis.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 3. Juli 2000 übermittelt.

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

Eine Aufgliederung nach Bundesländern ist in der gewünschten Differenzierung kurzfristig nicht möglich.

Bei den Belegungsbindungen im sozialen Mietwohnungsbau gibt es Unterschiede zwischen den verschiedenen Förderwegen. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ist die Bindungsdauer nicht vereinbart, sondern an die Rückzahlung des Baudarlehens gekoppelt. Die Dauer der Rückzahlung ist abhängig von den Zins- und Tilgungsbedingungen, die von den für die Wohnungsbauförderung zuständigen Ländern festgelegt werden, und von den Entscheidungen des Bauherrn. In anderen Förderwegen werden Bindungsfristen vereinbart, sie sind aber nicht an die Laufzeit des Darlehens gekoppelt.

Die Dauer der Belegungsbindung der geförderten Wohnungen wird in der Bewilligungsstatistik nicht erfasst; dies gilt für alle Förderwege. Angaben zur durchschnittlichen Belegungs- und Bindungsdauer der einzelnen Förderjahrgänge sind daher nicht möglich.

2. Welche Rechtsverordnungen hat die Bundesregierung nach § 69 Abs. 4 II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) zur Regelung der vorzeitigen freiwilligen und vollständigen Rückzahlung zur Ablösung öffentlicher Baudarlehen erlassen und was beinhalten sie im Kern?

Die Bundesregierung hat aufgrund der Ermächtigung in § 69 Abs. 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Ablösungsverordnung – AbIVO) vom 13. August 1957 erlassen (BAnz. Nr. 156 vom 16. August 1957 zuletzt geändert durch Artikel 4 der Zweiten Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 25. Mai 1988 – BGBl. I S. 643). Die Ablösungsverordnung regelt die Voraussetzungen, unter denen Eigentümer öffentlich geförderter Eigenheime oder Eigentumswohnungen das zum Bau der Wohnung aufgenommene öffentliche Baudarlehen im Interesse einer schnelleren Entschuldung unter Gewährung eines Schuldnachlasses vorzeitig zurückzahlen können (Ablösung). Insbesondere wird darin der zu gewährende Schuldnachlass (Ablösungsbonus), der sich u. a. nach dem Zins- und Tilgungssatz des Darlehens und dessen bisheriger Laufzeit sowie nach der Kinderzahl des Ablösenden bestimmt, durch umfangreiche Tabellen konkretisiert.

3. Bei wie vielen der öffentlich geförderten Wohnungen der Förderjahrgänge:

bis 1959

1960 – 1969

ist die Belegungs- und Mietpreisbindung entsprechend der vereinbarten Bindungsdauer bzw. in wie vielen Fällen (absolut und relativ) ist sie durch vorzeitige freiwillige und vollständige Rückzahlung der öffentlichen Darlehen vorfristig ausgelaufen (bitte gegliedert nach Bundesländern)?

Die Meldungen der Länder an den Bund im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus betreffen nur die Rückflüsse aus den eingesetzten Fördermitteln und die Aufteilung dieser Rückflüsse in die dem Bund und den Ländern hieran zustehenden Anteile. Angaben über die von der Rückzahlung betroffene Anzahl der Wohnungen und deren Förderjahrgänge und Bindungsdauer sind in diesen Meldungen nicht enthalten und lassen sich daraus auch nicht herleiten.

4. Bei wie vielen der öffentlich geförderten Wohnungen der Förderjahrgänge:

1970 – 1979

1980 – 1989

ab 1990

wird die Bindung zu welchem Zeitpunkt entsprechend Bindungszeitraum auslaufen bzw. welchen kurzfristigeren Bindungszeitraum kalkuliert die Bundesregierung aufgrund vorfristiger Ablösung ein (bitte gegliedert nach Bundesländern)?

Zum Auslaufen der Belegungsbindungen bei planmäßiger Tilgung wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

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

Allerdings bleiben die Wohnungen auch bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung aufgrund der geltenden Nachwirkungsfristen (derzeit 10 Jahre) für einen beträchtlichen Zeitraum in der Bindung.

5. In welchem Verhältnis stehen die Mehreinnahmen des Bundes und der Länder durch die vorzeitige vollständige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen in den Jahren bis 1959 und ab 1960 zu den durch verkürzte Bindungsdauer der Sozialwohnungen erforderlichen Mehrausgaben für erneute Wohnungsbauförderung?

Die Fragen 5, 8 und 10 werden gemeinsam beantwortet:

Zwischen der Verkürzung der Bindungsfristen von öffentlich geförderten Mietsozialwohnungen (infolge vorzeitiger vollständiger Rückzahlung oder Höherverzinsung öffentlicher Darlehen) und den Ausgaben für erneute Wohnungsbauförderung (der Anzahl neu geförderter Sozialwohnungen) besteht – anders als in den Fragen unterstellt – kein Kausalzusammenhang. Werden beispielsweise Bindungsfristen an Standorten verkürzt, an denen kein zusätzlicher Bedarf an Sozialwohnungen besteht, fallen hier auch keine Ausgaben für erneute Wohnungsbauförderung an. Selbst wenn an ein und demselben Standort Bindungsfristen verkürzt und gleichzeitig neue Sozialwohnungen gefördert werden, können sich die neuen Fördermaßnahmen hinsichtlich Zielgruppenorientierung, Dauer und Ausgestaltung der neu erworbenen Sozialbindung, Mietgestaltung etc. grundlegend von den Sozialwohnungsbeständen mit verkürzten Bindungsfristen unterscheiden.

Eine Ermittlung der infolge Bindungsverkürzung „notwendig gewordenen Anzahl neu bewilligter Sozialwohnungen“ (Frage 8) ist daher ebenso wenig möglich wie ein Vergleich von Mehreinnahmen des Bundes und der Länder infolge vorzeitiger vollständiger Rückzahlung oder Höherverzinsung öffentlicher Darlehen mit Mehrausgaben für erneute Wohnungsbauförderung (Fragen 5, 10).

Im Übrigen handelt es sich bei diesen Mehreinnahmen im Wesentlichen um vorgezogene Einnahmen, denen Mindereinnahmen in künftigen Haushaltsjahren gegenüberstehen, denn bei planmäßiger Tilgung oder niedrigerer Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen wären in künftigen Haushaltsjahren – höhere – Einnahmen angefallen.

6. Welche Bundesländer haben in welchem Ausmaß und in welchem Umfang von den in den §§ 18a ff. Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) geschaffenen Regelungen zur höheren Verzinsung öffentlicher Baudarlehen Gebrauch gemacht?

Die Fragen 6, 7, 14 und 15 werden gemeinsam beantwortet:

Von der Zinsanhebung nach den §§ 18 ff. WoBindG haben alle alten Bundesländer Gebrauch gemacht. Die Zinsanhebungen schwanken je nach Bewilligungsjahrgang in der Regel zwischen 5 % und 8 %. Die Mietkappungsgrenzen, die bei der Zinsanhebung nicht überschritten werden dürfen, liegen etwa zwischen 5 und 8 DM/m² Wohnfläche.

Aufgrund der durch die Höherverzinsungen reduzierten Fördervorteile und der damit verbundenen Mieterhöhungen gehen die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe tendenziell zurück, während vorzeitige Rückzahlungen tendenziell zunehmen. Nähere Angaben hierzu liegen der Bundesregierung nicht vor.

Anders als in Frage 15 unterstellt ist es nicht Ziel einer Höherverzinsungen einkommensstärkere Mieter zum Wohnungswechsel zu veranlassen.

7. Welche Auswirkungen hatte die Höherverzinsung, sofern die Länder davon Gebrauch gemacht haben, auf die Dauer der Sozialbindung der Wohnungen?

Um wie viele Jahre lief die Bindung im Mittel eher aus als ohne Anwendung der Höherverzinsung?

Siehe Antwort zu Frage 6.

8. In welchem Verhältnis steht die Anzahl der durch Höherverzinsung der Förderjahrgänge bis 1959 und ab 1960 vorzeitig aus der Bindung entlassenen Wohnungen zu der im gleichen Zeitraum notwendig gewordenen Anzahl neu bewilligter Sozialwohnungen?

Siehe Antwort zu Frage 5.

9. Wie hoch bezifferten sich nach Kenntnis bzw. Schätzung der Bundesregierung und bezogen auf die angeführten Förderjahrgänge die durch Anwendung der Höherverzinsung öffentlicher Baudarlehen bedingten Mehreinnahmen (bitte gegliedert nach Bundesländern)?

Der Bundesregierung liegen hierüber keine Angaben vor, da die Länder im Rahmen ihrer Abrechnung über die ihnen und dem Bund zustehenden Anteile aus den Zins- und Tilgungsleistungen eine entsprechende Differenzierung nicht vornehmen.

10. In welchem Verhältnis stehen die Mehreinnahmen des Bundes und der Länder durch die Höherverzinsung der öffentlichen Baudarlehen zu den Mehrausgaben, die infolge dadurch verkürzter Bindungsfristen und daraus folgender erneuter Bewilligung öffentlicher Baudarlehen für die öffentlichen Haushalte entstanden sind?

Siehe Antwort zu Frage 5.

11. Wie viele der durch Höherverzinsung erzielten Mehreinnahmen flossen in die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurück und wie viele Wohnungen konnten damit in welchem Förderzeitraum neu gefördert werden (bitte gegliedert nach Bundesländern)?

Die durch Höherverzinsung erzielten Mehreinnahmen unterliegen der Rückflussbindung des § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und entsprechender Rückflussbindungsgesetze der Länder (Ausnahme: Hessen und Saarland). In diesem Rahmen werden die Mehreinnahmen in voller Höhe zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus verwendet. Über den Einsatz der Mittel für konkrete Maßnahmen entscheiden die Länder eigenverantwortlich im Rahmen ihrer Förderprogramme.

12. Wie hoch bezifferten sich nach Kenntnis bzw. Schätzung der Bundesregierung und bezogen auf die angeführten Förderjahrgänge die durch Anwendung der Fehlbelegungsabgabe bedingten Mehreinnahmen (bitte gegliedert nach Bundesländern)?

Die Fragen 12 und 13 werden gemeinsam beantwortet:

Zu den Einnahmen aus der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe und zu ihrer Wiederverwendung für den sozialen Wohnungsbau wird auf die Antworten der Bundesregierung auf die Kleinen Anfragen der Fraktion der CDU/CSU (Drucksache 14/1451) sowie der Fraktion der PDS (Drucksachen 14/2485 und 14/2944) verwiesen.

13. Wie viele Mehreinnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe flossen in die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurück und wie viele Wohnungen wurden in welchem Förderzeitraum damit neu gefördert (bitte gegliedert nach Bundesländern)?

Siehe Antwort zu Frage 12.

14. Welche Kenntnis hat die Bundesregierung über die durch die Höherverzinsung bedingte durchschnittliche Mieterhöhung (von – auf) in den jeweiligen Förderjahrgängen (bitte gegliedert nach Bundesländern)?

Siehe Antwort zu Frage 6.

15. Welche Kenntnis hat die Bundesregierung darüber, in welchem Umfang mit Hilfe der Höherverzinsung die Fehlbelegung von Sozialwohnungen beseitigt werden konnte, also Bezieher höherer Einkommen zum Wohnungswechsel in eine nicht öffentlich geförderte Wohnung veranlasst wurden?

Siehe Antwort zu Frage 6.

16. Welche Relevanz für die Bindungsdauer von Sozialwohnungen hätte ggf. die Aufhebung der Möglichkeit der freiwilligen, vorfristigen und vollständigen Ablösung öffentlicher Baudarlehen?

Aufgrund des erheblichen Auslaufens der Bindungen im 1. Förderweg des sozialen Mietwohnungsbaus (vgl. Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU/CSU – Drucksache 14/3215) ist von einer zunehmend geringer werdenden Relevanz auszugehen.

17. Welche fiskalische Relevanz hätte ggf. die Rückgängigmachung und Aufhebung der Höherverzinsung öffentlicher Baudarlehen und welche praktische, wohnungspolitische Bedeutung für die Bindungsdauer der geförderten Wohnungen würde dies mit sich bringen?

Die Rückgängigmachung und Aufhebung der Höherverzinsung sind im Wohnungsbindungsgesetz nicht vorgesehen und liefe insbesondere in den Fällen, bei denen die Darlehen bereits vollständig getilgt sind, ins Leere.

