

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski
und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/4029 –**

Wohnbedarfsprognosen und Schlussfolgerungen für den sozialen Wohnungsbau

Die Bundesregierung hat die Reform des sozialen Wohnungsbaus angekündigt; ein Eckwertepapier einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe liegt bereits vor.

1. Teilt die Bundesregierung den Standpunkt, dass die Reform des sozialen Wohnungsbaus die Erarbeitung von Wohnbedarfsprognosen voraussetzt und wenn ja, welche Wohnbedarfsprognosen hat die Bundesregierung initiiert bzw. auf welche mittelfristigen (bis 2015) und langfristigen Wohnbedarfsprognosen (bis 2030) stützt sie sich bei der Ausarbeitung ihrer Reformüberlegungen?

Die Reform des Sozialen Wohnungsbaus hat zum Ziel, ein zeitgemäßes Instrumentarium für die Soziale Wohnraumförderung bereitzustellen, das flexible Lösungen unabhängig von jeweiliger Wohnungsnachfrage und Marktsituation ermöglichen soll. Daher sind Prognosen keine Voraussetzungen für diese Reform.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 15. September 2000 übermittelt.

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

2. Welche Kenntnis hat die Bundesregierung über aktuell vorliegende Wohnbedarfprognosen?

Welche Institute und Einrichtungen haben diese Prognosen erstellt und wie lauten die wesentlichen Kernaussagen?

3. Welche der der Bundesregierung bekannten Wohnbedarfprognosen präferiert die Bundesregierung und wie begründet sie ihre Auffassung?

Die Fragen 2 und 3 werden gemeinsam beantwortet:

Der Bundesregierung liegen zurzeit folgende Wohnungsprognosen vor:

- a) Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung, Universität Hannover: Die Entwicklung des Deutschen Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2005 (Hannover 1995);
- b) Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung: Raumordnungsprognose 2010, Teilbereiche private Haushalte, Wohnungen, Wohnbauland (Bonn 1996);
- c) Empirica: Immobilien im neuen Jahrtausend (München 1999);
- d) Ifo Institut für Wirtschaftsforschung: Bauvorausschätzung 1999 bis 2009 (unveröffentlicht).

Die Prognosen kommen im Einzelnen teilweise zu zahlenmäßig voneinander abweichenden Ergebnissen, stimmen aber darin überein, dass sich die Nachfrage nach dem Neubau von Wohnungen insbesondere im Geschosswohnungsbau langfristig auf einem niedrigeren Niveau bewegen wird als im Durchschnitt der letzten Jahre und die Bedeutung des Wohnungsbestandes für die Wohnungsversorgung weiter wachsen wird. Insofern befindet sich die Politik der Bundesregierung im Einklang mit den Kernaussagen aller genannten Prognosen.

4. Welche Überlegungen hat die Bundesregierung hinsichtlich der Festlegung künftiger Einkommensgrenzen für die soziale Wohnungsbauförderung, vor dem Hintergrund der Tatsache, dass unter den momentanen Bedingungen und geltenden Einkommensgrenzen rund 12 Millionen Haushalte (40 Prozent der westdeutschen Mieterhaushalte und nahezu 50 Prozent der ostdeutschen Mieterhaushalte) Anspruch auf eine geförderte Sozialwohnung hätten, während der Gesamtbestand an Sozialmietwohnungen auf rund 2,3 Mio. geschrumpft ist?

Gegenstand der Reform des Wohnungsbaurechts ist eine Konzentration der Förderung für Haushalte, die bei ihrer Wohnraumversorgung auf Unterstützung angewiesen sind. Die Überlegungen zu den in diesem Zusammenhang festzulegenden Einkommensgrenzen sind noch nicht abgeschlossen.

5. Wie beurteilt die Bundesregierung die Tatsache, dass für die rund 2,1 Mio. im 1. Förderweg geförderten Sozialmietwohnungen die Belegungs- und

Mietpreisbindungsdauer nicht vom Fördergeber, sondern von der Entscheidung des Bauherrn und seinen Rückzahlungsmöglichkeiten abhängig ist?

6. Wie beurteilt die Bundesregierung unter diesen Umständen die Tatsache, dass dadurch, trotz langjähriger und hoher staatlicher Ausgaben, längerfristige soziale Belegungs- und Bindungsmöglichkeiten vorzeitig verloren gingen bzw. verschenkt wurden?
7. Gibt es im Zusammenhang mit den Reformvorhaben Überlegungen, einen Bestand an Sozialwohnungen durch andere Bindungsmöglichkeiten und -fristen bzw. durch Abschaffung von vorfristigen Tilgungsmöglichkeiten länger in der sozialen Bindung zu erhalten?

Die Fragen 5, 6 und 7 werden gemeinsam beantwortet:

Die Bundesregierung erachtet die in der traditionellen Darlehensförderung nach dem Kostenmietprinzip angelegte grundsätzliche Koppelung von Darlehensdauer und Sozialbindungsdauer als förderpolitisch unbefriedigend. Im Rahmen der Reform des Wohnungsbaurechts ist daher vorgesehen, dass die Förderzusage künftig klare Regelungen hinsichtlich der Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindungen treffen soll.

8. Teilt die Bundesregierung den Standpunkt, dass die soziale Wohnungsförderung zukünftig auf jene Bevölkerungsgruppen konzentriert werden soll, die sich nicht allein am Markt versorgen können und wenn ja, was kennzeichnet nach Meinung der Bundesregierung jene Bevölkerungsgruppen bzw. welche Kriterien setzt die Bundesregierung an, um die förderungswürdigen Gruppen zu charakterisieren und festzusetzen?

Die soziale Wohnraumförderung soll nach Auffassung der Bundesregierung die Haushalte unterstützen, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (vgl. Antwort zu Frage 4). Neben geringem Einkommen können weitere Faktoren die Möglichkeiten zur Versorgung am allgemeinen Wohnungsmarkt einschränken, beispielsweise Vorbehalte bei Vermietern oder Nachbarn gegenüber einzelnen Personengruppen oder spezifische Anforderungen an den Wohnraum. Eine trennscharfe Abgrenzung des Personenkreises, der im Einzelfall Unterstützung braucht, ist nicht möglich.

9. Teilt die Bundesregierung den Standpunkt, dass die Reform der sozialen Wohnungsförderung in dieser Form die Erarbeitung von Prognosen voraussetzt, wie sich förderungsbedürftige Bevölkerungsgruppen quantitativ entwickeln und zwar sowohl hinsichtlich ihrer Einkommen als auch weiterer Faktoren?

10. Welche Prognosen zur Entwicklung jener förderungsbedürftigen Bevölkerungsgruppen hat die Bundesregierung initiiert bzw. auf welche diesbezüglichen Prognosen stützt sie sich bei der Ausarbeitung ihrer Reformüberlegungen?
11. Welche Kenntnis hat die Bundesregierung über aktuell vorliegende Prognosen?

Welche Institute und Einrichtungen zur Entwicklung der förderbedürftigen Bevölkerungsgruppen haben diese Prognosen erstellt?

Wie lauten die wesentlichen Kernaussagen dieser Prognosen und welche Position hat die Bundesregierung dazu?

Die Fragen 9, 10 und 11 werden gemeinsam beantwortet:

Aus Prognosen über die Entwicklung von Haushaltszahlen und einzelnen Haushaltsgruppen lässt sich der künftige Unterstützungsbedarf bei der Wohnraumversorgung nicht zuverlässig ableiten, weil dieser von der persönlichen Lebenssituation und allgemeinen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen – wie Arbeitsmarkt, Einkommen, Situation am Wohnungsmarkt, regionale Faktoren – abhängig ist. Wie die Erfahrungen zeigen, ist häufig eine Versorgung am allgemeinen Wohnungsmarkt und in vorhandenen Beständen möglich.

12. Rechnet die Bundesregierung mittelfristig bzw. langfristig wieder mit einem höheren Bedarf an geförderten Wohnungen?

Wenn nein, wie begründet sie ihre Auffassung?

Die Erfahrung nicht nur in der Bundesrepublik Deutschland lehrt, dass Wohnungsmärkte zyklischen Schwankungen zwischen Engpass- und Entspannungsphasen unterworfen sind. Eine Änderung der derzeitigen Marktlage kann daher mittel- bis langfristig nicht ausgeschlossen werden. Inwieweit daraus ein höherer Bedarf an geförderten Wohnungen resultiert, muss im Lichte der konkreten Situation beurteilt werden.