

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski  
und der Fraktion der PDS  
– Drucksache 14/5024 –**

### **Öffentliche Förderung und Entwicklung der Wohnungsmieten**

#### **Vorbemerkung**

Die Wohnungsbauförderung (Finanzierung, Ausgestaltung der Förderprogramme und Förderrichtlinien, d. h. z. B. Bindungen, Mietobergrenzen, Förderintensität) fällt gemäß Artikel 30 GG in die Zuständigkeit der Länder. Der Bund beteiligt sich hieran durch Finanzhilfen gemäß Artikel 104a Abs. 4 GG.

Da die Förderung durch die Länder durchgeführt wird, verfügt der Bund nicht über statistische Angaben zu sämtlichen Entwicklungen in den einzelnen Ländern.

1. Wie hoch liegen nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittlichen Mietpreise für Sozialwohnungen in den Förderjahrgängen bis 1959, 1960 bis 1969, 1970 bis 1979, 1980 bis 1989, 1990 bis 1999, ab 2000 (erwünscht sind nach Bundesländern und Förderwegen differenzierte Zahlenangaben einschließlich differenzierter Angaben für die einkommensorientierte Förderung)?
  
2. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittlichen Sozialmieten bei den einzelnen Förderwegen und Bundesländern seit dem jeweiligen Zeitpunkt der Bewilligung der Mittel entwickelt?
  - 2.1 In welchen Spannen bewegen sich aktuell die Mietpreise in den einzelnen Bundesländern und Förderwegen?

- 2.2 In welchen Spannen bewegen sich aktuell die Höchstdurchschnittsmieten für im 1. Förderweg geförderte Sozialmietwohnungen in den einzelnen Bundesländern?

Die Spannweiten der aktuellen, für den Förderjahrgang 2000 geltenden Mietobergrenzen für neu gebaute Mietsozialwohnungen sind, differenziert nach Ländern und Förderwegen, in der anliegenden Tabelle (Anlage 1) dargestellt.

Zu den Spannweiten der Mietpreise in vorhandenen Sozialwohnungsbeständen einschließlich ihrer Entwicklung seit dem jeweiligen Zeitpunkt der Bewilligung der Mittel liegen keine aktuellen bundesweiten Angaben vor.

3. Wie hoch fiel nach Kenntnis der Bundesregierung im Durchschnitt die prozentuale Steigerung der Mieten im ersten Förderweg nach Ablauf der zinsfrei gestellten Anfangsjahre aus (erwünscht sind nach Bundesländern differenzierte Angaben)?

Angaben zur prozentualen Steigerung der Mieten im 1. Förderweg liegen nur für die alten Länder und nur bis 1998 vor. Im Zeitraum 1991 bis 1998 sind diese Mieten insgesamt um 31,6 % gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von jährlich durchschnittlich rd. 4 %.

4. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den jeweiligen Bundesländern
- die Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen,
  - die Anzahl der so genannten fehlbelegten öffentlich geförderten Mietwohnungen,
  - die Anzahl der Antragsteller auf eine öffentlich geförderte Mietwohnung (WBS-Anträge)

in den Jahrgängen 1995 bis 2000 entwickelt?

Nach aktuellen Schätzungen auf der Basis von Sonderumfragen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen bei den zuständigen Länderministerien hat sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen (1. Förderweg) seit Ende 1995 von rd. 2,5 Millionen auf rd. 2 Millionen Ende 2000 verringert. Zusätzlich stehen noch Mietwohnungen aus anderen Förderwegen zur Verfügung. Unter Einschluss dieser belief sich der Bestand Ende 2000 auf rd. 2,3 Millionen Mietsozialwohnungen.

Die Anzahl der von sog. Fehlbelegern bewohnten öffentlich geförderten Mietwohnungen ist der Bundesregierung nicht bekannt. Die Anteile der fehlbelegungsabgabepflichtigen Sozialmieter belief sich – soweit Angaben vorliegen – 1998 zwischen rd. 14 % und rd. 25 %.

Die Anzahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine ist der Bundesregierung nicht bekannt.

5. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung das Verhältnis der Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu der Anzahl der verfügbaren Sozialwohnungen im Verlauf der 90er Jahre entwickelt?

Wie verteilen sich die unversorgten Berechtigten auf die einzelnen Bundesländer?

Die Anzahl der verfügbaren Sozialwohnungen des 1. Förderwegs ist im Laufe der 90er Jahre stark gesunken (siehe auch Antwort zu Frage 4). Vorliegende Angaben einzelner Länder zeigen eine rückläufige Tendenz bei den Anträgen für Wohnberechtigungsscheine. Zur Verteilung der unversorgten Berechtigten auf die Länder liegen keine statistischen Angaben vor.

6. Wie hoch liegt nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil der unversorgten Berechtigten in den einzelnen Bundesländern unter den ausländischen Mitbürgern, den Arbeitslosen, den Familien mit zwei und mehr Kindern sowie den behinderten Mitbürgern?
7. Wie groß ist nach Kenntnis der Bundesregierung im Durchschnitt aller Förderfälle der Abstand der Zinsen für die öffentlichen Förderdarlehen zum kapitalmarktüblichen Hypothekenzins (erwünscht sind nach Bundesländern und Förderwegen differenzierte Zahlenangaben)?
8. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Gesamtzahl der Zuweisungen von Sozialwohnungen seit 1990 auf Einzel- und Auswahlzuweisungen verteilt (erwünscht sind nach Bundesländern und Förderwegen differenzierte Zahlenangaben)?

Zahlenmaterial hierzu liegt der Bundesregierung nicht vor.

9. Kann die Bundesregierung Angaben über die durchschnittliche Länge der Bindungsdauer in den einzelnen Förderwegen und Bundesländern nach Jahrgängen machen?

Für den 1. Förderweg ist die Bindungsdauer nach bundesrechtlicher Regelung an die Laufzeit der Darlehen gebunden, die wiederum von den jeweiligen Zins- und Tilgungsbedingungen abhängig ist. In der Praxis beträgt sie mindestens 30 Jahre. Im 2. Förderweg besteht die Bindung während der Auszahlungsphase der Aufwendungsdarlehen in der Regel 16 Jahre.

Für die vereinbarte Förderung haben die Länder in ihren Wohnungsbauprogrammen unterschiedliche Bindungszeiträume festgelegt; sie betragen zwischen 10 und 25 Jahren, teilweise auch 35 Jahre. Jahrgangweise Angaben liegen nicht vor.

10. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den 90er Jahren die Belegungsdichte der Sozialwohnungen entwickelt?

Wie viele Quadratmeter Wohnraum entfallen im Durchschnitt auf eine Person (erwünscht sind nach Bundesländern und Förderwegen differenzierte Zahlenangaben)?

Die Belegung von Sozialwohnungen und die in Sozialwohnungen zur Verfügung stehende Fläche je Person ist zuletzt in der 1%-Wohnungsstichprobe 1993 erhoben worden. Danach ergaben sich nachstehende Werte:

Land	Personen je Wohneinheit	Fläche in m <sup>2</sup> je Person
Baden-Württemberg	2,55	27,75
Bayern	2,15	29,41
Berlin	1,88	33,21
Brandenburg	– *)	– *)
Bremen	2,01	29,25
Hamburg	2,18	29,21
Hessen	2,21	28,80
Mecklenburg-Vorpommern	– *)	– *)
Niedersachsen	2,22	28,95
Nordrhein-Westfalen	2,19	29,00
Rheinland-Pfalz	2,34	29,24
Saarland	2,00	32,50
Sachsen	– *)	– *)
Schleswig-Holstein	2,09	28,18
Thüringen	2,67	21,25
Deutschland	2,16	29,43
Früheres Bundesgebiet	2,16	29,44
Neue Länder <sup>1)</sup>	2,14	28,51

<sup>1)</sup> einschließlich Berlin-Ost

\*) keine aussagekräftigen Ergebnisse

Quelle: 1%-Wohnungsstichprobe 1993

11. Wie viele Wohneinheiten umfassten nach Kenntnis der Bundesregierung die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bewilligten Objekte im Durchschnitt im Verlauf der 90er Jahre (erwünscht sind nach Bundesländern und Förderwegen differenzierte Zahlenangaben)?

Entsprechende Angaben sind in der beigelegten Tabelle (Anlage 2) ausgewiesen.

12. Wie hat sich die Fluktuation in den Sozialwohnungsbeständen seit 1990 entwickelt, d. h. die Zahl der Mieterwechsel pro Jahr bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand (erwünscht sind nach Bundesländern und Förderwegen differenzierte Zahlenangaben)?
13. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung der durchschnittliche Leerstand in den Sozialwohnungsbeständen seit 1990 entwickelt (er-

wünscht sind nach Bundesländern und Förderwegen differenzierte Zahlenangaben)?

Informationen liegen hier lediglich aus Nordrhein-Westfalen vor, die nicht als repräsentativ für die anderen Bundesländer angesehen werden können. Die befragten Wohnungsunternehmen weisen im Durchschnitt einen Leerstand von 0,59 % ihres Wohnungsbestandes auf. Im Jahr 1997 lag die Leerstandsquote bei 0,3%.

14. Wie hoch liegen nach Kenntnis der Bundesregierung die Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnraum im sozialen Wohnungsbau (erwünscht sind nach Bundesländern und Förderwegen differenzierte Zahlenangaben)?
15. Wie hoch liegen nach Kenntnis der Bundesregierung die Anschaffungskosten pro Quadratmeter Boden für die im sozialen Wohnungsbau eingesetzten Grundstücke (erwünscht sind nach Bundesländern und Förderwegen differenzierte Zahlenangaben)?

Aus den Übersichten der amtlichen Bewilligungsstatistik 1998 lassen sich für die im vollgeforderten reinen Wohnungsbau veranschlagten Grundstücks- und Erschließungskosten sowie die Kosten des Bauwerks folgende Durchschnittswerte entnehmen:

Land	Grundstücks- und Erschließungskosten je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	Kosten des Bauwerks je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baden-Württemberg	265 DM	2 862 DM
Bayern	508 DM	2 365 DM
Berlin	461 DM	2 320 DM
Brandenburg	91 DM	2 311 DM
Bremen	249 DM	2 471 DM
Hamburg	422 DM	2 833 DM
Hessen	260 DM	2 558 DM
Mecklenburg-Vorpommern	74 DM	2 139 DM
Niedersachsen	160 DM	1 974 DM
Nordrhein-Westfalen	187 DM	2 429 DM
Rheinland-Pfalz	125 DM	2 328 DM
Saarland	92 DM	2 585 DM
Sachsen	96 DM	2 430 DM
Sachsen-Anhalt	57 DM	2 028 DM
Schleswig-Holstein	155 DM	1 540 DM
Thüringen	– *)	2 954 DM
Deutschland	160 DM	2 388 DM
Früheres Bundesgebiet	204 DM	2 372 DM
Neue Länder <sup>1)</sup>	112 DM	2 424 DM

<sup>1)</sup> einschließlich Berlin-Ost

\*) keine aussagekräftigen Ergebnisse

Quelle: Bewilligungsstatistik

16. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil der fehlbelegten Sozialwohnungen an der Gesamtzahl der Sozialwohnungen seit

1990 im 1. und 2. Förderweg entwickelt (erwünscht sind nach Bundesländern differenzierte Zahlenangaben)?

Zum 1. Förderweg wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen. Hinsichtlich des 2. Förderwegs können keine Angaben gemacht werden, weil dort eine Fehlbelegungsabgabe nicht erhoben wird.

17. In wie vielen Fällen wurde nach Kenntnis der Bundesregierung in den jeweiligen Bundesländern mit öffentlichen Fördermitteln selbstgenutztes Wohneigentum gefördert?

Aufgrund der Meldungen der Länder ergibt sich für das Jahr 1999 folgendes vorläufiges Ergebnis:

Land	Geförderte Eigentümerwohnungen insgesamt	darunter öffentlich gefördert (1. Förderweg)
Baden-Württemberg	5 353	1 422
Bayern	6 969	–
Berlin	1 418	1 418
Brandenburg	1 419	452
Bremen	165	–
Hamburg	900	569
Hessen	835	4
Mecklenburg-Vorpommern	775	–
Niedersachsen	810	85
Nordrhein-Westfalen	6 538	6 538
Rheinland-Pfalz	1 908	533
Saarland	182	–
Sachsen	5 440	–
Sachsen-Anhalt	133	–
Schleswig-Holstein	1 287	–
Thüringen	1 421	–
Deutschland	35 553	11 021
Früheres Bundesgebiet	26 365	10 569
Neue Länder <sup>1)</sup>	9 188	452

<sup>1)</sup> einschließlich Berlin-Ost

Quelle: Meldungen der Länder gem. § 31 II. WoBauG

Anlage 1

Übersicht: Spannweiten der Mietobergrenzen (Nettoanfangsmiete ohne Betriebskostenpauschale) im sozialen Wohnungsbau 2000 – DM/qm/Monat –

Land	Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau	Vereinbarte Förderung § 88 d II. WoBauG	Einkommensorientierte Förderung § 88 e II. WoBauG
Baden-Württemberg	-	8,00 - 12,00 DM	Basismiete: 11,00 - 14,00 DM Endmiete: 8,00 - 13,00 DM
Berlin	6,20 - 10,50 DM	-	unterer Rand der ortsüblichen Erstvermietungs- miete für vergleichbaren, neu geschaffenen Wohnraum
Brandenburg	-	-	8,00 - 14,00 DM
Bremen	7,25 - 8,25 DM	10,00 - 11,00 DM	7,75 - 11,00 DM
Hamburg	8,60 - 11,80 DM	12,10 - 12,90 DM	9,40 - 12,60 DM
Hessen	9,90 - 10,90 DM	-	11,90 - 13,90 DM
Mecklenburg-Vorpommern	7,70 - 9,70 DM	ortsübl. Vergleichsmiete abzüglich 10%	-
Niedersachsen	-	9,50 - 10,50 DM	-
Nordrhein-Westfalen	-	8,80 - 12,50 DM	-
Rheinland-Pfalz	7,55 - 9,35 DM	-	11,00 - 17,00 DM
Saarland	-	7,30 - 12,00 DM	Erstbezug - Vereinbarte Miete Wiederbelegung - Vereinbarte Miete jährlich fortgeschrieben + max. 3 %
Sachsen	-	7,00 - 8,00 DM	-
Sachsen-Anhalt	-	8,50 - 9,50 DM	8,80 - 10,60 DM
Schleswig-Holstein	-	9,00 DM	-
Thüringen	8,80 - 9,50 DM	8,30 - 9,80 DM	-
	7,50 DM	8,50 DM	-

Quelle: Umfrage bei den Ländern

## Anlage 2

Gebäudegrößen in Neubauten nach Förderwegen 1991 bis 1998

Land	1991			1992			1993			1994			1995			1996			1997			1998			
	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	
	Durchschnittliche Anzahl der geförderten Wohnungen je Wohngebäude (Neubauten) nach Förderwegen																								
Baden-Württemberg	1,2	1,2	7,9	1,2	1,2	5,8	1,4	1,3	4,4	1,7	1,2	4,3	1,6	1,2	5,3	1,5	1,3	8,3	1,7	1,4	2,1	1,1	1,1	-	1,5
Bayern	3,4	1,2	3,9	3,3	1,2	2,8	3,3	1,2	2,3	3,2	1,2	3,5	3,5	1,2	3,0	3,3	1,2	2,1	5,3	1,2	1,6	11,6	-	1,3	
Berlin	18,6	8,9	13,9	8,3	7,4	-	4,3	5,7	-	9,3	9,4	-	11,4	6,0	-	3,4	1,0	-	5,1	1,0	-	1,8	1,0	-	
Brandenburg	2,0	1,0	-	1,6	1,0	-	3,3	1,1	10,4	3,9	1,1	11,9	2,1	1,1	11,7	3,9	5,2	2,2	3,3	-	1,9	2,7	-	1,2	
Bremen	9,3	1,0	-	8,1	1,1	1,6	6,1	1,0	3,3	10,8	1,0	6,0	12,1	1,0	7,4	12,9	1,0	5,9	10,7	1,0	3,0	11,0	1,0	4,7	
Hamburg	5,4	2,6	13,0	5,1	2,4	11,8	5,0	3,6	10,9	6,4	4,9	12,0	6,7	9,7	10,0	5,2	3,5	8,5	5,6	9,5	27,9	6,7	3,9	27,5	
Hessen	6,0	1,1	3,2	5,4	1,2	2,4	6,3	1,2	3,2	3,9	1,3	2,1	3,1	1,3	1,7	4,9	1,2	1,7	6,6	1,2	1,9	4,9	1,1	1,9	
Mecklenburg-Vorpommern	-	-	1,3	-	-	1,7	-	1,0	1,3	-	1,0	1,6	-	2,3	1,5	10,0	1,0	1,6	13,4	1,0	1,6	21,5	1,0	1,4	
Niedersachsen	1,0	1,0	4,0	1,0	1,0	4,5	1,0	1,0	4,9	1,0	1,1	4,4	1,9	1,2	5,8	1,0	1,0	6,3	1,0	1,0	4,6	1,0	1,0	2,8	
Nordrhein-Westfalen	2,5	1,6	-	2,2	1,9	-	1,9	2,3	-	1,8	2,1	6,1	2,1	2,5	-	2,0	6,7	6,7	2,2	8,1	7,8	2,2	8,4	8,3	
Rheinland-Pfalz	2,0	1,1	5,3	3,2	1,1	5,3	2,5	1,1	5,5	1,9	1,1	6,6	1,6	1,1	6,1	1,6	1,1	6,5	1,3	1,1	7,5	1,1	1,1	6,1	
Saarland	1,0	1,0	1,9	1,0	1,0	2,1	1,0	1,1	3,3	1,1	1,0	2,1	1,1	1,0	3,9	1,1	1,2	2,2	1,0	1,1	1,7	1,1	-	1,8	
Sachsen	-	-	2,6	-	-	1,6	-	-	1,6	-	-	1,7	-	-	1,5	-	-	1,7	-	-	-	1,6	-	1,6	
Sachsen-Anhalt	-	-	7,6	1,1	-	2,0	1,0	-	1,8	1,0	-	1,6	1,0	-	1,7	-	-	2,6	-	-	-	1,8	-	1,5	
Schleswig-Holstein	4,3	1,3	-	4,3	1,3	-	3,9	1,0	-	3,9	1,0	-	3,3	1,3	2,7	3,4	1,0	1,9	8,3	1,0	1,8	-	-	2,1	
Thüringen	9,0	-	1,3	2,5	-	1,5	2,2	-	1,5	2,6	-	1,3	2,3	-	1,3	6,3	-	1,5	8,4	-	1,4	11,5	-	1,4	
Deutschland insgesamt	2,7	1,3	4,2	2,6	1,5	2,7	2,6	1,7	2,6	2,7	2,3	2,7	2,9	2,1	2,5	2,5	1,3	2,4	2,6	1,5	1,9	2,2	1,4	1,6	
Früheres Bundesgebiet	2,7	1,3	4,7	2,5	1,5	4,2	2,5	1,7	3,6	2,4	1,8	3,8	2,6	1,7	3,6	2,3	1,3	3,4	2,4	1,6	2,1	2,2	1,7	1,7	
Neue Länder <sup>1)</sup>	4,2	1,5	2,0	3,2	3,7	1,6	2,9	2,2	1,7	4,5	5,5	1,9	3,9	3,2	1,7	3,7	1,0	1,8	4,6	1,0	1,6	2,5	1,0	1,5	

1) einschl. Berlin-Ost