

G l i e d e r u n g

Konzeption zur Entwicklung des Wohnungswesens in der DDR

- 1. Ausgangssituation im Wohnungswesen
- 2. Zielstellungen und Anforderungen für ein neu zu gestaltendes Wohnungswesen
- 3. Wege zur Realisierung der Anforderungen und Zielstellungen im Wohnungswesen

1. Ausgangssituation im Wohnungswesen

Die bisherige Politik der DDR, das Bauen und Wohnen zuerst als staatliche Aufgabe zu betrachten und die Bürger nur mit relativ geringen Anteilen an den dafür objektiv erforderlichen Aufwendungen zu beteiligen, führte immer stärker dazu, daß von der Substanz gelobt wurde. Die DDR verfügt heute mit 7,0 Millionen Wohnungen über eine scheinbar ausreichende Wohnsubstanz. Dieser Bestand ist im Vergleich zu anderen entwickelten Industrieländern jedoch der älteste und gleichzeitig der desolateste. 55,6 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes der DDR ist älter als 40 Jahre. Darunter sind fast 2,5 Millionen Wohnungen mit einem Baualter von mehr als 70 Jahren.

Für den Übergang des Wohnungswesens der DDR in die soziale Marktwirtschaft wurden mit der Regierungserklärung vom 19. April 1990 Grundsätze und Schwerpunkte bestimmt, die von der sozialen Verantwortung der Regierung für die Sicherung angemessener Wohnbedingungen aller Bürger ausgehen. Danach gilt für Wohnraum Mietpreisbindung, die sich in Abhängigkeit von der allgemeinen Einkommens- und Wirtschaftsentwicklung regelt, als unabdingbar. Durch Eigentumbildung im Wohnbereich soll zwingend Wertbildung in privater Initiative ermöglicht werden.

Die Inkraftsetzung der Kommunalverfassung am 17. Mai 1990 hat den örtlichen Organen auch auf dem Gebiet des Wohnungswesens ihre Souveränität wiedergegeben.

Weitere entscheidende Schritte auf dem Weg des Wohnungswesens in die soziale Marktwirtschaft wurden mit den in der Volkskammer am 22. Juli 1990 beschlossenen Gesetzen

- über die Gewährleistung von Belegungsrechten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen sowie
- über die Umwandlung volkseigener Wohnungswirtschaftsbetriebe in gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und zur Übertragung des Grundeigentums an die Wohnungsgenossenschaften

verwirklicht.

Die genannten Maßnahmen und rechtlichen Grundlagen ordnen sich sinnvoll ein in die mit dem Einigungsvertrag vorzubereitende weitere Angleichung an die Gesellschafts-, Rechts- und Wirtschaftsordnung der Bundesrepublik Deutschland.

Im 1. Halbjahr 1990 wurden nur 28 425 Wohnungen neu gebaut und 18 133 Wohnungen modernisiert bzw. durch Rekonstruktion oder Um- und Ausbau geschaffen, das sind rund 1/3 der Jahreszielstellung.

Bei Baureparaturen an Wohngebäuden und Modernisierung von Wohnungen muß zum ursprünglichen Finanzplan eine anteilige Erfüllung von einem Drittel, infolge der Baukostenerhöhung jedoch von uns eine materielle Abarbeitung von einem Fünftel der Reparaturpläne eingeschätzt werden.

Die Preisfreigabe, verbunden mit der Teuerungsrate in Höhe des 1,5fachen zum Baupreisniveau 1989 schlägt sich gegenwärtig im folgenden nieder:

- Stornierung von Bauaufträgen durch die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften auf Grund fehlender Finanzmittel;
- freie Kapazitäten in der Bauwirtschaft, die in vielen Fällen den Übergang zur Kurzarbeit bedeuten.

Die Veränderung dieser Lage ist aus gegenwärtiger Sicht nur möglich durch die Einflußnahme und die Bereitstellung von zweckgebundenen Mitteln der öffentlichen Hand, die im Zuge der Einführung aller wesentlichen Prinzipien einer unternehmerisch erweiterten sozialen Marktwirtschaft kontinuierlich abzubauen sind.

2. Zielstellungen und Anforderungen für ein neu zu gestalten- des Wohnungswesen

2.1. Quantitative und qualitative Ziele des Wohnungsbaues

"Die Regierung stellt sich ihrer sozialen Verantwortung für die

Sicherung angemessener Wohnbedingungen aller Bürger ... sowie die Bewahrung, Erneuerung und Erweiterung des Wohnungsbestandes..."

Ausgehend vom desolaten Bauzustand und unzureichender Ausstattung von nahezu 1 Million Wohnungen in Miethäusern und angesichts von mehr als 700 000 Wohnungssuchenden, darunter etwa 250 000 ohne eigenen Wohnraum, sind entsprechend den o. g. Zielen der Regierungserklärung folgende Aufgaben im Wohnungsbau zu stellen:

- Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Wohngebäuden haben den Vorrang vor dem Neubau. Um in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren die Qualität der Altbauwohnungen etwa an das Niveau des Neubaues anzugleichen, sind jährlich 80 000 bis 100 000 Wohnungen des Miethausbestandes und 40 000 bis 60 000 in privaten Ein- und Zweifamilienhäusern zu modernisieren. Diese Modernisierung ist in der Regel mit komplexen Instandsetzungsmaßnahmen zu verbinden, um die Modernisierungsziele zu erreichen. Darüber hinaus sind jährlich mindestens 100 000 Wohnungen mit modernen Heizungssystemen auszustatten und mit wärmedämmenden Maßnahmen aufzuwerten.

Zur Finanzierung der Modernisierung und Instandsetzung ist für das Jahr 1991 bei der sich abzeichnenden Baupreisentwicklung von durchschnittlich 100 000 DM je Wohnung auszugehen. In desolaten innerstädtischen Miethäusern (etwa 600 000 Wohnungen des Bestandes) ist mit 180 000 bis 220 000 DM je Wohnung zu rechnen, während die Ausstattung mit sanitären Anlagen in relativ gut erhaltenen Gebäuden mit einem Aufwand von etwa 30 000 DM möglich ist.

- Der Wohnungsneubau ist vorrangig auf innerstädtischen Standorten als Ersatz für nicht mehr rekonstruktionswürdige Gebäude in Form von Lückenschließungen sowie zur Schaffung von Wohneigentum vorzusehen. Aufgrund des Baualters des Wohnungsbestandes, des hohen

Anteiles nicht erhaltenswerter Substanz sowie der Erfordernisse einer differenzierten Bestandserweiterung ist jährlich eine Erneuerungsrate mit 15 von Tausend des Bestandes anzustreben, das entspricht 95 000 bis 100 000 Neubauwohnungen. Mit dem Gesetz über die Belegungsrechte ist auch zukünftig ein hoher Anteil des Mietwohnungsbestandes mit Belegungsrechten der Kommunen gebunden.

Für 1991 wird vorgeschlagen,

- ca. 50 000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau,
- ca. 25 000 Wohnungen in Familienheimen und Eigentumswohnungen und
- ca. 25 000 frei finanzierte Wohnungen

zu errichten.

In den Folgejahren kann der soziale Wohnungsbau auf etwa 30 000 Wohnungen zugunsten der Wohneigentumsbildung und des frei finanzierten Wohnungsbaues gesenkt werden.

Für die Finanzierung des sozialen Mietwohnungsbaues ist mit einem Aufwand von etwa 120 000 bis 140 000 DM je Wohnung zu rechnen, während für ein Eigenheim etwa 200 000 DM aufzubringen sind.

2.2. Wohnungspolitik

Mit der Überführung des Wohnungswesens der DDR in die soziale Marktwirtschaft sind die bisherige staatliche Wohnungspolitik, die damit verbundene Wohnraumlenkung und Wohnungswirtschaft grundlegend um- und neu zu gestalten. Entscheidend für die Neuorientierung in diesem sensiblen, breiteste Kreise der Bevölkerung betreffenden Bereich sind sowohl Erhöhungen der Mietpreise zur schrittweisen Übernahme der Wohnkosten durch die Mieter als auch die Entwicklung privater Initiative und Eigentumsbildung.

Die wichtigste Aufgabe der Wohnungspolitik ist es, diese Veränderungen so zu gestalten, daß sie nicht zu sozialen Verwerfungen führen.

Einen wirksamen Schritt auf dem Wege der eingeleiteten Neuorientierung der Wohnungspolitik gilt es, mit dem neuen "Gesetz über die Gewährleistung von Belegungsrechten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen" vom 22. Juli 1990 zu erreichen. In bezug auf das Zustandekommen eines Mietvertrages unterliegen damit - einschließlich der Eigenheime - rund 40 Prozent des Wohnungsbestandes nicht mehr der staatlichen Einflußnahme. Bei weiterhin gebundener Miethöhe können in diesem Bestand freiwerdende Wohnungen frei vermietet werden, d. h. jeder Wohnungssuchende kann sich in diesem Wohnungsbestand beim Vermieter um den Abschluß eines Mietvertrages bemühen. Damit wird ein bisher in der DDR nicht vorhandener Raum für private Initiative geöffnet.

Demgegenüber verbleibt der umfangreiche Wohnungsbestand, der im Rahmen des Wohnungsbaues in den zurückliegenden Jahren als volkseigener und genossenschaftlicher Wohnungsbau geschaffen wurde und der rund 60 Prozent des vorhandenen Wohnungsbestandes ausmacht, in der Belegungsbindung durch die Kommunen.

Weiterhin ist mit dem neu zu gestaltenden Wohnungswesen der Mietpolitik größere Bedeutung zuzumessen. Als Ausgangssituation für die Entwicklung der Mietpreise im gegenwärtigen Wohnungsbestand gilt die im Zusammenhang mit der generellen Preisentwicklung von der Regierung getroffene Festlegung, vorerst - das heißt im Jahr 1990 - keine Veränderung der bisher geltenden Bestandsmieten sowie der Entgelte für Wärme-, Warm- und Kaltwasserversorgung vorzunehmen.

Es ist jedoch nicht zu übersehen, daß bei den Mietern die Erkenntnis und das Verständnis dafür wächst, daß eine anhaltend niedrige Beteiligung der Mieter an den Wohnkosten nicht aufrechterhalten werden kann. Dabei wird jedoch vom Grundsatz ausgegangen, daß

Mieterhöhungen nur in Abhängigkeit von der allgemeinen Wirtschafts- und Einkommensentwicklung vorgenommen werden. Dies hat sich als sozial richtig erwiesen und ist als dynamischer Prozeß im Rahmen der Bruttosozialproduktentwicklung zu verwirklichen.

Eine wesentliche wohnungspolitische Aufgabe besteht weiterhin darin, den früher zentral geplanten komplexen Wohnungsbau durch eine marktwirtschaftliche Wohnungsbauförderung ohne jegliche Finanzierung gesellschaftlicher Einrichtungen abzulösen. Dies soll mit der im Einigungsvertrag vorzusehenden Einführung des zweiten Wohnungsbaugesetzes der Bundesrepublik Deutschland (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) erfolgen. Demgemäß wird die Wohnungsbauförderung als öffentliche Aufgabe festgeschrieben. Die Förderung des Wohnungsbaues soll Überwiegend der Bildung von Einzeleigentum (Familienheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen) dienen.

2.3. Die Notwendigkeit des frei finanzierten Wohnungsbaues

- Ausgehend von der Tatsache, daß eine Verbesserung des Wohnungsbestandes und seine Baukonjunktur mit öffentlichen Mitteln allein nicht gesichert werden kann, ist es dringend geboten, auch im Wohnungsbau Interesse und Anreize für private Investoren zum Neubau sowie zur Modernisierung und komplexen Instandsetzung zu wecken. Dazu sollte den Kommunen das Recht eingeräumt werden, entsprechend der konkreten territorialen Situation eigenständig folgende Angebote für den frei finanzierten Wohnungsbau zu unterbreiten:
 - öffentliche Ausschreibung begonnener und nicht mehr durch den Haushalt und die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen finanzierbarer Bauvorhaben;
 - öffentliche Ausschreibung der Modernisierung und Rekonstruktion leerstehender desolater Miethäuser, die aufgrund fehlender Eigenmittel und gegebener Kreditunwürdigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einem weiteren Verfall preisgegeben wären;

- Erbpacht oder Verkauf von Grundstücken, vor allem in attraktiven Stadtlagen, deren Bebauung in absehbarer Zeit mit öffentlichen Mitteln nicht gesichert ist.

Mit den Anbietern im frei finanzierten Wohnungsbau sind zur Übereinstimmung kommunaler und persönlicher Interessen, Vereinbarungen zur Beteiligung an den Erschließungskosten, zur Schaffung von Gewerbeflächen sowie zur zeitlich begrenzten Auferlegung von Belegungsrechten zu treffen. Zur Sicherung der Ertragsfähigkeit ist den Anbietern jedoch das Recht einzuräumen, einen am entstehenden Wohnungsmarkt der DDR erzielbaren Mietzins frei zu vereinbaren.

2.4. Förderung der Wohnungseigentumsbildung

Im Zusammenhang mit der im Einigungsvertrag vorgesehenen weiteren Rechtsangleichung ist vorgesehen, das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - Wohnungseigentumsgesetz - zu übernehmen. Bis zur Wirksamkeit des Einigungsvertrages ist der Regierung der DDR kurzfristig ein Übernahmegesetz zum Wohneigentumsgesetz der Bundesrepublik Deutschland zur Beschlußfassung zu unterbreiten. Dieses Gesetz regelt die Schaffung von Wohneigentum, die Rechte und Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Verwaltung von Wohnungseigentum. Die Schaffung von Wohneigentum ist ein besonderer Schwerpunkt der Wohnungsbauförderung mit dem Ziel, den Sparwillen der Bürger und die Bereitschaft zur Selbsthilfe anzuregen.

Schwerpunkt der gegenwärtigen Situation müssen Maßnahmen zur Abfederung sozial nicht vertretbarer Belastungen der privaten Kreditnehmer für den Eigenheimbau sowie für Um- und Ausbaumaßnahmen sein. Es wird hierzu vorgeschlagen, eine Kreditsubvention in Höhe von 3 v. H. der neu zu berechnenden Zinsen zu gewähren.

Für im Bau befindliche rund 35 000 Eigenheime ist bei einer Preisentwicklung auf etwa 200 000 DM je Eigenheim mit den umgewerteten

Restkrediten eine Weiterführung nicht möglich. Für den nunmehr aufzubringenden Gesamtbedarf sind neben den Möglichkeiten der Bausparfinanzierung und -förderung Zusatzdarlehen aufzunehmen, so daß die monatliche Belastung bis zu 1 300 DM betragen kann. Für die Zusatzdarlehen muß ebenfalls die Möglichkeit einer Zins-subvention in Höhe 3 v. H. eingeräumt werden.

Mit dem Wohnungseigentumsgesetz werden neben der beschleunigten Weiterführung des Bauens von Familienheimen zugleich Möglichkeiten eingeräumt, Miethäuser, wenn der Überwiegende Teil der Mietergemeinschaft es wünscht bzw. wenn diese frei gezogen sind, in Wohneigentum zu überführen und Teile des Wohnungsneubaues von vornherein als Eigentumswohnungsbau zu planen.

2.5. Wohnungswirtschaft

Die Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnraum ist eine Dienstleistung, die unter marktwirtschaftlichen Bedingungen nach strengen Maßstäben der Wirtschaftlichkeitsberechnung, d. h. im Verhältnis von Aufwand und Ertrag, neu zu gestalten und zu ordnen sind. Das Hauptproblem besteht darin, mit den vorhandenen Finanzmitteln den großen Bedarf an Instandhaltungen und Reparaturen des Wohnungsfonds zu sichern. Das wird dadurch erschwert, da die 1936 eingefrorenen Mieten eine Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude unter marktwirtschaftlichen Bedingungen nicht zulassen. Im Jahre 1989 betrug zum Beispiel der Anteil der durch die vereinnahmten Wohnungsmieten gedeckten Kosten bei offenbeheizten Wohnungen etwa 40 Prozent und bei Wohnungen mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung ca. 20 Prozent. Es wird eingeschätzt, daß bisher die Kosten für die Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohngebäude etwa zu 75 Prozent durch Subventionen aus dem Staatshaushalt gedeckt wurden.

Erst mit den in Abhängigkeit von der Einkommensentwicklung 1991 durchzusetzenden Mietpreiserhöhungen, die für die Wohnungswirtschaft als Erlöse wirken, werden einerseits schrittweise die notwendigen Deckungen für den Bedarf für Bewirtschaftung und Verwaltung des Wohnraumes erreicht und andererseits die Möglichkeit erzielt, die Subventionen bzw. Zuwendungen aus dem Staatshaushalt abzubauen. Weitere Möglichkeiten der Senkung der Subventionen ergeben sich aus der Umlage der Nebenkosten für Energie, Wärmelieferung, Wasser und Entsorgung sowie Senkung der Betriebskosten der Unternehmen der Wohnungswirtschaft aus der strukturellen Ausgliederung der produktiven Bereiche und der Nebenbereiche.

Da die Gesellschaften der Wohnungswirtschaft künftig nach marktwirtschaftlichen Bedingungen arbeiten müssen, ist es unbedingt erforderlich, die bisher angefallenen Kosten für die Instandhaltung, Bewirtschaftung und Verwaltung ihres Wohnungsfonds zu senken.

Hinsichtlich der Senkung des Bewirtschaftungs- und Verwaltungsaufwandes sollte davon ausgegangen werden, daß diese Effekte auch u. a. durch eine Reduzierung des Verwaltungsumfanges unter gleichzeitiger Einführung moderner Verwaltungstechnologien erreicht werden können. Bis zum Zeitpunkt der Einführung aufwandsdeckender Mieten sind jedoch nach wie vor zweckgebundene Zuwendungen aus dem Staats- bzw. den Länder- oder Kommunalhaushalten erforderlich. Dabei ist jeweils für das Folgejahr der durch den Staat, die Länder und Kommunen zu übernehmende Anteil zum Kapitaldienst der Wohnungswirtschaftsbetriebe oder Gesellschaften neu festzulegen. Nach Herausbildung aufwandsdeckender Wohnungsmieten ist durch die jeweiligen Gesellschaften der Kapitaldienst ohne Zuwendungen zu übernehmen.

3. Wege zur Realisierung der Anforderungen und Zielstellungen im Wohnungswesen

3.1. Finanzierung des Wohnungsbaues im 2. Halbjahr 1990

Für das zweite Halbjahr 1990 sind im Staatshaushaltsplan insgesamt 7,4 Mrd. DM Zuwendungen für das Wohnungswesen eingeordnet;

davon 2,6 Mrd. DM für den Wohnungsneubau
2,4 Mrd. DM für Baureparaturen und
2,4 Mrd. DM für die Bewirtschaftung.

Dieser Haushaltsplan geht vom Preis- und Kostenniveau des Jahres 1989 aus und enthält keine Mittel für die Gleichstellung der privaten Miethausbesitzer (etwa 900 000 Wohnungen) sowie keinen Ausgleich für Teuerungen aus der Tarifentwicklung und der Preisfreigabe für Bauleistungen und Material, die in Folge der staatlichen Mietpreisregelungen auch nicht über die Miete umgelegt werden können.

Während bisher die stadttechnische Erschließung des Wohnungsbaues, die Gemeinschaftseinrichtungen der Volksbildung und des Gesundheitswesens sowie 10 v. H. der Hochbaukosten und die Baureparaturen an Wohngebäuden aus Haushaltsmitteln finanziert wurden, reichen die nunmehr bereitgestellten Mittel nicht aus, um den bereits vertraglich gebundenen Wohnungsbau fortzuführen und entsprechend der gesetzlich festgelegten monatlichen Finanzierung der Bauleistungen eine kontinuierliche Auslastung des Kapazitätsangebotes zu gewährleisten. Die Teuerungsrate beträgt aufgrund der allgemeinen Preis- und Lohnentwicklung sowie der Mehrwertsteuer gegenwärtig etwa das 1,4 bis 1,5fache zum Baupreisniveau 1989.

Die Situation in der Finanzierung des Wohnungswesens hat zur Folge, daß die Unternehmen und Wohnungsgenossenschaften eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes nicht gewährleisten können und gezwungen sind, Aufträge für Baureparaturen und Modernisierung zu stornieren. Dadurch nimmt der Verfall der Miethäuser

weiter zu. Eine weitere Konsequenz daraus besteht in der Nichtauslastung der vorhandenen Kapazitäten des Baugewerbes. Hinzu kommt, daß seit dem 01. Juli 1990 die Banken für den Wohnungsbau infolge fehlender dinglicher Sicherung sowie nicht nachweisbarer Rentierlichkeit keine Kredite mehr ausreichen. Deshalb kann die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues bis zur hypothekarischen Sicherung der Darlehen und der Sicherung eines angemessenen Ertragswesens der Immobilien nur auf der Grundlage von Staatsbürgschaften erfolgen. Im zweiten Halbjahr sind dafür Bürgschaften in Höhe von etwa 5,0 Mrd. DM zu gewähren, wovon bisher nur ein Volumen von 1,86 Mrd. DM eingeräumt wurde.

2
Rentier-
lichkeit

Entsprechend den bisher mit dem Ministerium der Finanzen geführten Absprachen zu den Anforderungen an einen Nachtragshaushalt für das 2. Halbjahr 1990 sind nach den bisherigen Ermittlungen insbesondere folgende Positionen für den Wohnungsbau in die Wohnungswirtschaft aufzunehmen:

- 3,5 Mrd. DM für den Kapitaldienst der insgesamt auf dem Wohnungsbestand liegenden Kredite. Die Kapitaldienstkosten waren bisher erst im Folgejahr fällig und werden nunmehr nach dem Kreditgesetz der Bundesrepublik von den Banken quartalsweise angefordert.
- 0,6 Mrd. DM für Verteuerung in der Wohnungsbewirtschaftung einschließlich Gleichstellung der privaten Miethausbesitzer, die auf Grund der staatlichen Mietpreisbindung nicht auf die Miete umgelegt werden kann.
- 3,15 Mrd. DM Globalbürgschaft für die Kreditierung der im IV. Quartal 1990 vorgesehenen Neubauwohnungen im sozialen Mietwohnungsbau einschließlich Anarbeitung der für 1991 vorgesehenen Wohnungsübergaben.

Die für das 2. Halbjahr 1990 zentralisierten Haushaltsmittel des Wohnungsbaues und der Wohnungswirtschaft sind für folgende Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung einzusetzen:

1. 0,3 - 0,4 Mrd. DM als Annuitätenhilfe für die zeitlich befristete Herausgabe zinsverbilligter öffentlicher Darlehen sowie eines anteiligen Baukostenzuschusses durch die Wohnungsbaukreditanstalt Berlin mit der Maßgabe der Wohnungsmodernisierung und Instandsetzung, vor allem in städtebaulichen Sanierungsgebieten
2. 0,3 Mrd. DM für die Stadtsanierung in Form von zinsverbilligten Darlehen an die Kommunen
3. 0,1 Mrd. DM für die einkommensabhängige Zinssubventionierung im Bau befindlicher Familien-eigenheime
4. 0,2 Mrd. DM für den Teuerungsausgleich privater Vermieter.

Anträge der Bezirksverwaltungsbehörden auf Einsatz der v. g. Mittel werden nur dann berücksichtigt, wenn diese gleichzeitig den Nachweis antreten, daß die mit dem Haushalt für das zweite Halbjahr 1990 bereitgestellten finanziellen Fonds vollständig für den Wohnungsbau und die Wohnungswirtschaft eingesetzt werden und eine Zweckentfremdung der Mittel ausgeschlossen ist.

3.2. Finanzierung des Wohnungswesens 1991

Ausgehend von dem gegenwärtigen Niveau der Mieten und den daraus erzielbaren Erlösen sowie einer vorsichtigen Einschätzung der Baupreientwicklung sind zur Untersetzung der quantitativen und qualitativen Zielstellungen der Wohnungswirtschaft und des Wohnungsbaues im Jahre 1991 finanzielle Aufwendungen in Höhe von 58,8 Mrd. DM erforderlich (Anlage 1). Eigenmittel der Eigentümer und Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 33,7 Mrd. DM stehen öffentliche Mittel in Höhe von 24,8 Mrd. DM, davon 16,1 Mrd. DM Zuschuß

für die Bewirtschaftung und für die Bedienung der Altlastschulden, gegenüber. Neben den aus der öffentlichen Hand bereitzustellenden Fördermitteln erweisen sich die Eigentumsfragen an Grund und Boden sowie die mangelhafte Ertragsfähigkeit von Wohnungsbauinvestitionen als Hindernis für Kredite der Geschäftsbanken. Bis zur Herstellung der Kreditwürdigkeit der gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen, der Genossenschaften und privaten Bauherren ist als Zwischenfinanzierung die Kreditgewährung auf der Grundlage von Bürgschaften der Länder und des Staates bzw. Bundes einzuräumen.

Der bisher bekannte Haushaltsrahmen für das Jahr 1991 sieht für das Wohnungswesen Zuwendungen in Höhe von 13,2 Mrd. DM vor.

Dieser Haushaltsrahmen enthält die Annahme höherer Einnahmen von rund 3,0 Mrd. DM Kaltmiete (Verdoppelung ab 01. 01. 1991) und einer kostendeckenden Miete für Heizung und Warmwasser. Teuerungsraten für die Bewirtschaftung, die Baupreisentwicklung sowie Zuwendungen für die Modernisierung sind nicht enthalten, obwohl die Aufwendungen hierfür wegen fehlender Umlagevoraussetzungen nicht durch die Vermieter aufgebracht werden können. Kapitaldienstkosten sind nur für die bis zum 30. Juni 1990 ausgereichten Kredite zu den bis dahin geltenden Konditionen eingeordnet.

Zur höheren Verfügbarkeit von öffentlichen Mitteln für die Förderung der Modernisierung, Instandsetzung und des Neubaus einschließlich der Wohneigentumsschaffung werden folgende Vorschläge unterbreitet:

- unverzügliche Vorbereitung differenzierter Mietpreisentwicklungen auf der Grundlage exakter Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Vermieter bei Vorgabe einer Mietobergrenze im sozialen Mietwohnungsbestand, Abkehr von der pauschalen Subventionierung der Wohnungswirtschaft und Übergang zur Gewährung von Lastenzuschüssen anhand des objektkonkreten Nachweises von Einnahmen und Ausgaben; Freisetzung von mindestens 3,3 Mrd. DM Subventionen durch höhere Mieteinnahmen;
- Gewährung von Wohngeld für Familien, bei denen die Mieter oder Belastung mehr als 10 v. H. des Nettoeinkommens beträgt. Das erfordert den Einsatz von ca. 0,6 Mrd. DM Haushaltsmittel für Wohngeld;

- Überprüfung der tatsächlichen Heizkosten je qm Wohnfläche in Abhängigkeit von der Art der Wärmeversorgung und der Gebäudekategorie mit dem Ziel einer Normierung und Berechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser gegenüber dem Mieter durch das Wirtschaftsministerium.

Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Umlage der Betriebskosten gegenüber dem Vermieter

Für die öffentliche Förderung der Modernisierung und Instandsetzung sowie den Wohnungsneubau ist durch den Minister für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft eine Rahmenrichtlinie auszuarbeiten, die in Verantwortung der Länder entsprechend den territorialen Erfordernissen und finanziellen Möglichkeiten anzupassen ist (Anlage Entwurf Rahmenrichtlinie). Zur Bearbeitung der Anträge auf Fördermittel sowie die Kontrolle der Verwendung und Abrechnung sind bei den Ländern öffentlich rechtliche Anstalten bzw. Beratungsgesellschaften zu bilden, deren Finanzierung im Rahmen der Fördermittel zu sichern ist.

Für die Schaffung von Wohnungseigentum ist hinsichtlich des Bauaufwandes im Jahre 1991 bei Familienheimen von durchschnittlich 200 000 DM und bei Eigentumswohnungen von 150 000 DM auszugehen.

Es ist anzustreben, daß durch den Bauherren bzw. Erwerber von Wohnungseigentum mindestens 20 v. H. der Baukosten als Eigenmittel bzw. Eigenleistung einschließlich Familien- und Nachbarschaftshilfe aufgebracht werden. Etwa ein Drittel der Baukosten kann durch die Bausparverträge einschließlich Vor- und Zwischenfinanzierung zu den eingeräumten Fördermaßnahmen abgedeckt werden. Für die restlichen Baukosten sind zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen und Baukostenzuschüsse in Abhängigkeit vom Familieneinkommen entsprechend den in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Förderprogrammen zu gewähren. Hinsichtlich der Höchstgrenze der Belastung aus Kapitaldienst und Bewirtschaftung des Wohneigentums ist von einem eigenen Beitrag in Höhe von 20 - 25 v. H. des Familieneinkommens auszugehen.

Anlage 1
~~Statt 1~~

Finanzbedarf für den Wohnungsbau und die Wohnungswirtschaft
im Jahre 1991 (Milliarden DM)

	Gesamt	dar. Haushalt bei unveränderten Mieten	Bisher abgestimmter Haushaltsrahmen	bei Mieterhöhung um durchschn. 1 DM je m ² und Moratorium zum Kapitaldienst
Wohnungsbau gesamt	58,5	24,8	13,2	16,6
davon				
Wohnungsneubau	19,5	3,0	2,0	3,0
Erschließungen	2,9	2,3		2,3
Wohnungsmodernisierung und Instandsetzungsprogramm	20,0	3,4	3,1	3,4
Bewirtschaftung	9,9	9,9	3,4	6,6
Kapitaldienst *)	6,2	6,2	4,7	1,7
Wohngeld	0	0	0	0,6
Haushaltsmittel, über deren Verwendung als besondere Fördermittel auf Antrag entschieden wird	0	0	0	0

*) lt. Forderung der Deutschen Kreditbank AG für die am Ende 1990 bestehenden Kreditlasten

95

Anlage
Blatt 2

Wohnungsneubau und Erschließung

	1991	
	Gesamt Mrd. DM	dar. öffentl. Fördermittel Mrd. DM
1. Wohneigentum		
- 25 TWE; 200 TDM ohne Bauvorbereitung und Erschließung	5,0	
- Familienzusatzdarlehen (durchschn. 4000 DM/a)		,1
- Zinsverbilligung zum Kapitalmarkt einschl. bestehender Eigenheimkredite		,5
- Bausparprämien (500 TBausparverträge; 500 DM/a)		,3
2. Sozialer Wohnungsbau (Durchschn. Aufwand 140 TDM/WE; 2,35 TDM/m²)		
- Fertigstellung von 50 TWE	7,0	
- Baukostenzuschuß 20 %		1,4
- Kapitaldienstkosten (12 % von 80 % = 5,6)		,7
3. Frei finanziert Wohnungsbau ohne Erschl. (25 TWE; 300 TDM/WE)	7,5	
4. Erschließungen des Wohnungsbaues		
- Stadttechnische Erschließung für 100 TWE a 25 TDM (80 % Haushalt; 20 % Kapitalmarkt)	2,5	2,0
- Freiflächen und Außenanlagen für 50 TWE a 8 TDM (80 % Haushalt; 20 % Kapitalmarkt)	,4	,3
Gesamt:	22,4	5,3

Anlage
Blatt 3

Modernisierung und Instandsetzung

	Gesamt	1991
	Mrd. DM	dar. öffentl. Fördermittel Mrd. DM
5. Modernisierung des Miethausbestandes (komplexe Modernisierung und Instandsetzung)		
- 100 TWE; Aufwand 100 TDM/WE; (60 m ² /WE)	10,0	
- max. Baukostenzuschuß 800 DM/m ² (max.=48 TDM) für Haushaltsrechnung 20 TDM als Baukostenzuschuß		2,0
- Zinsverbilligung - Zinslos bei 2 % Tilgung für 10 Jahre		,6
6. Modernisierung von 1- und 2-Familienheimen (50 TWE; 20 TDM/WE)	1,0	
- 3 % Zinsverbilligung sind bereits im Punkt Wohneigentum über Bausparprämien enthalten		
- Aufwendungszuschuß 80 % zinslos bei 2 % Tilgung		,1
7. Instandsetzung von Wohngebäuden (500 TWE; 18 TDM/WE)	9,0	
- Aufwendungszuschuß 80 % zinslos bei 2 % Tilgung		,7
Gesamt:	20,0	3,4

97

Anlage
Blatt 4

Haushaltsbedarf für die Bewirtschaftung der Wohnungen

	1991	
	bei unver- änderten Mieten Mrd. DM	bei Erhöhung der Kaltmiete um 1 DM je m ² Mrd. DM
Heizung, Warmwasser	2,4	2,4
Instandhaltungskosten	2,9	2,9
Betriebskosten	1,9	,7
darunter		
Müllabfuhr 12 %		
Eigenverbrauch		
Energie 13 %		
Kaltwasser 62 %		
Sonstiges 13 %		
Verwaltungskosten	,6	0
Lastenausgleich	,9	0
Subvention privater Hausbesitzer	1,2	,6
Gesamt:	9,9	6,6