

**Der Bundesminister
für Städtebau und Wohnungswesen**
I A 3 — 21 06 01

Bonn-Bad Godesberg, den 30. April 1970

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Betr.: **Wohnungsbaupolitik**

Bezug: **Große Anfrage der Abgeordneten Erpenbeck, Mick,
Geisenhofer, Lücke (Bensberg), Dr. Müller-Hermann und
der Fraktion der CDU/CSU**
— **Drucksache VI/572** —

Die Bundesregierung nimmt zu der vorbezeichneten Großen
Anfrage, wie aus der Anlage ersichtlich, Stellung.

Lauritzen

Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der Fraktion der CDU/CSU zur Wohnungsbaupolitik

Ziel der konjunkturpolitischen Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesbank ist die Wiedergewinnung der Preisstabilität. Es geht dabei um „Stabilisierung ohne Stagnation“. Die Diskonterhöhung soll u. a. auch im Baubereich den allgemeinen Preisauftriebstendenzen entgegenwirken. Um dieses Ziel zu erreichen, muß auch im Wohnungsbau eine gewisse zeitliche Streckung in der Erfüllung der wohnungspolitischen Aufgaben in Kauf genommen werden.

Die gegenwärtige Lage im Wohnungsbau ist durch die Tatsache gekennzeichnet, daß die Wohnungsbaupreise nach den Feststellungen der amtlichen Statistik innerhalb eines Jahres, von Februar 1969 bis Februar 1970, um rd. 15 v. H. gestiegen sind. Die Effektivverzinsung neuer erstelliger Hypotheken streut zur Zeit um 8,5 %. Es kann daher nicht überraschen, daß sich namentlich der unternehmerische Wohnungsbau angesichts des gestiegenen Vermietungs- und Verkaufsrisikos z. T. abwartend verhält und da, wo sich besondere Engpässe in überhöhten Preisforderungen niederschlagen, Baubeginne zurückstellt. Dies liegt jedoch ganz auf der Linie der stabilitätspolitischen Bemühungen der Bundesregierung und der Bundesbank.

Zum Teil wird von den Auswirkungen der Diskonterhöhung auch der Bauüberhang betroffen. Hierbei muß zwischen dem echten und dem unechten Überhang unterschieden werden. Der echte Überhang umfaßt die zu Beginn des Jahres tatsächlich im Bau befindlichen Wohnungen. Zum unechten Überhang rechnen die genehmigten, aber noch nicht in Bau genommenen Wohnungen.

Der echte Überhang betrug Anfang 1970 526 000 Wohnungen gegenüber 506 000 Wohnungen Anfang 1969. Diese Bauten sind in der Regel durchfinanziert. Auch die Preise der Bauleistungen dürften vielfach vertraglich festgelegt sein. Bei Auszahlung der Hypotheken und Bauspargelder gemäß Baufortschritt wird nur selten die Notwendigkeit bestehen, Zwischenkredite in Anspruch zu nehmen. Eine Erhöhung der Zinsbelastung und der Mieten kann bei diesen Vorhaben nur insoweit eintreten, als sie mit Hypotheken mit variablem Zins finanziert sind. Wird der Spareckzins gesenkt, so mindert sich die Zinsbelastung mit entsprechenden Rückwirkungen auf Mieten und Lasten (bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen).

Der unechte Überhang wird von den Baupreissteigerungen und der Erhöhung des Kapitalmarktzinses getroffen. Solange die Baupreise steigen und die

Zinsen hoch sind, muß mit einem weiteren Anstieg des unechten Überhangs gerechnet werden. Bei Beruhigung der Baupreisentwicklung und rückläufiger Zinsentwicklung ist dieser unechte Überhang andererseits eine wichtige Reserve.

Nachdem sich die Bundesregierung die Normalisierung der Preisentwicklung zum Ziel gesetzt hat, kann sie auch den sozialen Wohnungsbau, obwohl er zweifellos für die konjunkturelle Überhitzung nicht verantwortlich zu machen ist, nicht völlig von dem Einfluß globaler Restriktionsmaßnahmen freihalten. Eine politische Taktik, die an einem Tag unter dem Stichwort „Stabilisierung der Preisentwicklung“ stärkere Kürzungen bei den investitionsfördernden Staatsausgaben fordert, und am anderen Tag unter dem Stichwort „Soziale Wohnungsbaupolitik“ jede vorübergehende Beeinträchtigung des sozialen Wohnungsbaues als politisches Versagen brandmarkt, ist keine verantwortungsbewußte Politik.

Das darf jedoch nicht dazu führen, in der Wohnungspolitik die Dinge treiben zu lassen. Bund und Länder müssen sich in ihrer Wohnungspolitik zumindest darauf einstellen, daß die in der amtlichen Statistik nachgewiesenen Baupreissteigerungen, die weitgehend kostenbedingt sind, nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Die stabilitätspolitischen Maßnahmen werden aber zu einer Normalisierung der Baupreisentwicklung im weiteren Verlauf des Jahres führen können. Sie werden dabei sicher auch verstärkte Anstrengungen der Bauwirtschaft auf dem Gebiet der Rationalisierung, Industrialisierung und Kooperation auslösen. Diese Anstrengungen wird die Bundesregierung unterstützen und fördern.

In der Wohnungspolitik kommt es jetzt darauf an, Vorsorge dafür zu treffen, daß der soziale Wohnungsbau nach dem Abklingen der Überbeanspruchung des Leistungspotentials im notwendigen Umfange fortgeführt werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, werden sowohl die Länder als auch der Bund zusätzliche Anstrengungen für den sozialen Wohnungsbau unternehmen müssen.

Die Länder werden ihre Förderungssätze zu gegebener Zeit bis zu einem gewissen Grad an die veränderte Kostensituation anpassen müssen. Dabei wird es freilich nicht mit einer Erhöhung der Förderungssätze allein getan sein. Auch die Mittelbereitstellungen werden dann erhöht werden müssen, wenn ein gesellschaftspolitisch nicht vertretbarer Rückgang des sozialen Wohnungsbaues vermieden

werden soll. Da das Schwergewicht der finanziellen Leistungen für den sozialen Wohnungsbau bei den Ländern liegt, werden auch die Länder sich auf die neue Situation einzustellen haben.

Der Bund wird jedoch die Anstrengungen der Länder seinerseits durch eine Verstärkung seiner Leistungen für den sozialen Wohnungsbau ergänzen müssen. Dies soll im Rahmen eines mit den Ländern abzustimmenden langfristigen Wohnungsbauprogramms geschehen. Das Bundeskabinett hat in seiner Sitzung am 30. April die Grundsätze für die Aufstellung dieses langfristigen Wohnungsbauprogramms zur Kenntnis genommen und die Einleitung der erforderlichen Verhandlungen zwischen den Beteiligten Bundesressorts und mit den Ländern gebilligt. Um die Zielvorstellung der jährlichen Förderung von 200 000 bis 250 000 Wohnungen und Heimplätzen im sozialen Wohnungsbau zu erreichen, wird der Bund bei der Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung zu prüfen haben, in welchem Umfang seine Leistungen verstärkt werden können. Die zusätzlichen Leistungen des Bundes im Rahmen des langfristigen Wohnungsbauprogramms sollen sich auf drei Schwerpunkte konzentrieren:

1. auf die angemessene Wohnungsversorgung einkommensschwacher Bevölkerungskreise,
2. auf die Verstärkung des Wohnungsbaues in regionalen Schwerpunkten, und zwar im Zusammenhang mit den regionalen Aktionsprogrammen und in Orten mit erhöhtem Wohnungsbedarf,
3. auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Nach dem Abbau der Bundesmittel für den allgemeinen sozialen Wohnungsbau von 700 Millionen DM im Jahre 1957 bis auf 70 Millionen DM im Jahre 1966 sind die Mittel über rund 130 Millionen DM in den Jahren 1968 und 1969 auf rund 155 Millionen DM im Jahre 1970 erhöht worden. Der Bund wird sich auch in Zukunft seiner Aufgabe nicht entziehen, einen angemessenen Beitrag zur Lösung der wohnungspolitischen Aufgaben zu leisten. Leider hat die frühere Wohnungspolitik den falschen Eindruck geweckt, daß mit dem Abbau des kriegsbedingten Nachholbedarfs und mit dem Abbau der Wohnraumbewirtschaftung die Dringlichkeit der Förderung des sozialen Wohnungsbaues nicht mehr gegeben sei.

Nach diesen allgemeinen Bemerkungen wird zu den Einzelfragen wie folgt Stellung genommen:

1. Ist die Bundesregierung der Auffassung, daß der soziale Wohnungsbau nach der letzten Erhöhung des Diskontsatzes und der zwangsläufig sich ergebenden Erhöhung des Kapitalmarktzinses noch in dem notwendigen Umfang fortgeführt werden kann?

Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß im sozialen Wohnungsbau gewisse Verzögerungen in Kauf genommen werden müssen. Die Wiedergewinnung der Preisstabilität liegt auch im Interesse des sozialen Wohnungsbaues. Die Bundesregierung hält jedoch an ihren Zielvorstellungen auf dem Ge-

biete der Wohnungsbaupolitik fest. Um diese Zielvorstellung zu verwirklichen, wird sie bei der Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung zu prüfen haben, in welchem Umfang ihre Leistungen im Rahmen des langfristigen Wohnungsbauprogramms verstärkt werden können. Sie geht dabei davon aus, daß sich auch die Länder auf die durch die Baupreissteigerungen eingetretene veränderte Situation einstellen. Die Maßnahmen des Bundes und der Länder werden dabei aufeinander abzustimmen sein.

2. Liegt der Bundesregierung Material darüber vor, wie hoch der Kapitalmarktzins zur Zeit bei Neubauten im Wohnungsbau ist und inwieweit bereits Auswirkungen auf den Wohnungsbau festgestellt werden können?

Die Effektivverzinsung neuer erststelliger Hypotheken lag im Februar 1970 nach der Bundesbankstatistik in den meisten Fällen zwischen $7\frac{3}{4}$ und $8\frac{1}{4}$ %. Sie dürfte zurzeit etwa bei 8,5 % liegen, wobei regional und von Kreditinstitut zu Kreditinstitut nicht unerhebliche Unterschiede bestehen. Auswirkungen der Zinssteigerung auf den Wohnungsbau lassen sich im einzelnen statistisch noch nicht nachweisen.

3. Wie hoch sind die Baupreissteigerungen während des letzten Jahres und mit welchen weiteren Baupreissteigerungen rechnet die Bundesregierung für die nächsten zwölf Monate? Wie wirkt sich die Diskonterhöhung insbesondere auf den Bauüberhang von 700 000 Wohnungen aus?

Nach den Feststellungen der amtlichen Statistik sind die Wohnungsbaupreise von Februar 1969 bis Februar 1970 um rund 15 v. H. gestiegen. Im Verlauf der sich daran anschließenden 12 Monate wird sich der Baupreisanstieg zunehmend abschwächen. Der Bauüberhang wird von der im Gefolge der kreditpolitischen Maßnahmen eingetretenen Erhöhung des Kapitalmarktzinses insoweit betroffen, als er noch nicht durchfinanziert ist. Im übrigen ergeben sich allenfalls bei Hypotheken mit variablem Zins vorübergehende Erhöhungen der Zinsbelastung, die sich zudem teilweise durch Tilgungsstreckung abfangen lassen.

4. Wie hoch war die Steigerung der Geldbeschaffungskosten und der Finanzierungskosten während der Bauzeit nach den Statistiken der Gesamtbaukosten und der einzelnen Kostenfaktoren im öffentlich geförderten Wohnungsbau in den letzten vier Jahren und wie wird sie heute beurteilt?

In der amtlichen Bewilligungsstatistik werden die von den Bauherren veranschlagten Geldbeschaffungskosten und die Bauzinsen nicht gesondert ausgewiesen. Sie sind vielmehr in den Baunebenkosten mit enthalten, die auch die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen der Bauträger, Maklerprovisionen, Notarkosten usw. umfassen. Deshalb kann nur über die Entwicklung des Anteils der gesamten Bau-

nebenkosten an den veranschlagten Gesamtkosten Auskunft gegeben werden. Der Anteil der Bau-nebenkosten betrug

1966	10,5 v. H.
1967	11,4 v. H.
1968	11,5 v. H.
1969 (1. bis 3. Vierteljahr)	10,8 v. H.

Im übrigen ist zu der Frage folgendes zu bemerken:

1. Die Geldbeschaffungskosten können nicht isoliert für sich betrachtet werden. Wer einen höheren Nominalzins in Kauf nimmt, hat dafür niedrigere Geldbeschaffungskosten. Wer dagegen den Nominalzins möglichst niedrig halten will, muß dafür höhere Geldbeschaffungskosten in Kauf nehmen. Im sozialen Mietwohnungsbau sind die Wohnungsunternehmen im Interesse tragbarer Mieten in der Regel bereit, höhere Geldbeschaffungskosten gegen längere Tilgungsfristen hinzunehmen. Beide Faktoren, Nominalzins und Geldbeschaffungskosten, finden ihren Ausdruck in der Effektivverzinsung. Die Frage nach der Entwicklung des Effektivzinses neuer Wohnungsbauhypotheken ist bereits beantwortet. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, daß sich die jetzige hohe Effektivverzinsung nach Lockerung der kreditpolitischen Maßnahmen weitgehend wieder zurückbilden wird.
2. Die Bauzinsen sind zurzeit zweifellos hoch. Die Entwicklung der Bauzinsen muß jedoch ebenfalls im Zusammenhang mit den gesamtwirtschaftlich notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung der Stabilität der Währung gesehen werden. Sonderregelungen, wie z. B. die Einführung eines gespaltenen Diskontsatzes, sind dabei nicht möglich. Diesem Grundsatz mußten sich auch die früheren Bundesregierungen beugen.
5. Hält die Bundesregierung die Auffassung, die der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen in der konjunkturpolitischen Plenardebatte am 13. März 1970 vertrat, aufrecht, daß die Erhöhung des Diskontsatzes keinen Einfluß auf die Mieten und Lasten haben werde?

Die Frage bedarf insofern bereits einer Berichterstattung, als der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen in der konjunkturpolitischen Debatte am 13. März nicht behauptet hat, daß die Erhöhung des Diskontsatzes überhaupt keinen Einfluß auf die Mieten und Lasten haben werde. Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen hat vielmehr folgendes ausgeführt:

„Ich glaube nicht, daß die getroffenen Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesbank auf die Mieten allgemein durchschlagen müssen. Für den vorhandenen Wohnungsbestand ist doch folgendes festzustellen. Der soziale Mietwohnungsbau ist in der Regel durch Hypothe-

ken der Pfandbriefinstitute finanziert worden, und diese Hypotheken wurden zu festen Zinssätzen gegeben, so daß sie von einer Verteuerung des Kapitalmarkts nicht erfaßt werden. Damit ergibt sich bei Mietwohnungen, die mit Pfandbriefhypotheken finanziert worden sind, aus Anlaß der Diskontsatzserhöhung keine Mieterhöhung. Dasselbe gilt für Eigenheime, die mit Bausparkassenhypotheken finanziert worden sind. Soweit eine Finanzierung durch Hypotheken der Sparkassen vorliegt, die vielfach eine Zinsgleitklausel vereinbart haben, richtet sich der Hypothekenzins doch nicht nach dem Diskontsatz der Bundesbank, sondern nach dem Spareckzins.“

Es kommt also darauf an zu präzisieren, in welchen Fällen im Wohnungsbestand aufgrund der Erhöhung des Kapitalmarktzinses, die im Anschluß an die Diskonterhöhung eingetreten ist, Mieterhöhungen gerechtfertigt sein können.

Keine Berechtigung zu Mieterhöhungen besteht im allgemeinen im Altwohnungsbestand. Hier kann die Erhöhung der Kreditzinsen allenfalls bei Krediten, die zur Modernisierung aufgenommen worden sind, zu begrenzten Erhöhungen der laufenden Aufwendungen der Vermieter führen.

Auch bei den nach der Währungsreform errichteten Wohnungen des freifinanzierten und des sozialen Wohnungsbaues sind Mieterhöhungen insoweit ungerechtfertigt, als die Wohnungen mit festverzinslichen Hypotheken, mit Bauspargeldern, mit öffentlichen Darlehen und mit Eigenkapital finanziert sind. Nur bei denjenigen Wohnungen, in deren Finanzierung Hypotheken mit Zinsgleitklausel eingeflossen sind, können Zinserhöhungen eintreten, die auch eine gewisse Mieterhöhung berechtigt erscheinen lassen, soweit nicht von der Möglichkeit der Tilgungsstreckung Gebrauch gemacht werden kann.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Ausführungen der Deutschen Bundesbank in ihrem Monatsbericht vom Februar (Seite 6) hinzuweisen. Darin wird hervorgehoben, daß auf die Althypotheken der Sparkassen kaum mehr als ein Fünftel der Wohnungsbaukredite entfalle und daß etwaige Mietpreiserhöhungen als unmittelbare Folge der Einlagenzinserhöhung für die gesamten Lebenshaltungskosten nur von geringer Bedeutung seien.

Zu diesen Ausführungen der Bundesbank bleibt zu ergänzen, daß der überwiegende Teil der Sparkassenhypotheken nicht auf Mietwohnungen, sondern auf Eigenheime entfällt. Gerade in diesen Fällen erlauben es aber die Darlehenskonditionen in aller Regel, durch Tilgungsstreckung laufende Mehrbelastungen zu vermeiden oder zumindest auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Im übrigen werden die jetzt unumgänglichen Zinserhöhungen von den Sparkassen im Falle einer Rückführung der Einlagenzinsen selbstverständlich wieder rückgängig gemacht werden.

Die Zinssenkungsmöglichkeit bei Normalisierung der Verhältnisse zeigt übrigens, daß es abwegig ist, die Erhöhung des Hypothekenzinses — oder gar

wie in der Plenardebatte am 13. März die Diskonterhöhung — in ihrer Auswirkung auf die Mieten mit Baukostensteigerungen gleichzusetzen. Während nämlich die Hypothekenzinsen der Sparkassen reversibel sind, können einmal entstandene Baukosten nicht mehr gesenkt werden.

6. Welche Mieterhöhungen haben sich innerhalb des letzten Jahres für den Wohnungsbau, insbesondere den sozialen Wohnungsbau, durchschnittlich ergeben?

Nachdem sich die Mieten der jeweils neu geförderten Sozialwohnungen in den Jahren von 1960 bis 1968 wie folgt entwickelt haben:

		Veränderung gegen Vorjahr
1960	1,55 DM	+ 7,6 v. H.
1961	1,67 DM	+ 7,7 v. H.
1962	1,86 DM	+11,4 v. H.
1963	2,01 DM	+ 8,1 v. H.
1964	2,13 DM	+ 6,0 v. H.
1965	2,36 DM	+10,8 v. H.
1966	2,67 DM	+13,1 v. H.
1967	2,96 DM	+10,9 v. H.
1968	2,99 DM,	+ 1,0 v. H.

betragen die Mieten der 1969 geförderten Mietwohnungen im Schnitt 3,05 DM. Dieser Durchschnittswert liegt um 2 v. H. über dem entsprechenden Durchschnittswert des Jahres 1968. Im Verlaufe des Jahres 1969 trat erst im vierten Vierteljahr eine Erhöhung ein. Während die Mieten der neu geförderten Sozialwohnungen in den ersten drei Quartalen des Jahres noch, wie 1968, etwa bei 3,00 DM gelegen hatten, sind sie im vierten Vierteljahr im Schnitt um 4 v. H. auf 3,13 DM gestiegen.

Für den sonstigen Mietwohnungsbau gibt es keine entsprechenden Angaben.

7. Können die Feststellungen der meist Sozialwohnungen verwaltenden gemeinnützigen Wohnungsunternehmen für drei Millionen Wohnungen im Jahre 1967, wonach 56,7 % der Mietsteigerungen auf Gebührenmehrbelastungen zurückzuführen waren, als repräsentativ für die Hauptursache der Mietsteigerungen im Bereich der Sozialwohnungen angesehen werden? Wenn ja, trifft dies auch gegenwärtig noch zu?

Die Frage geht von der Annahme aus, daß die Mietsteigerungen im Wohnungsbestand der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Jahre 1967 zu 56,7 v. H. auf Gebührenmehrbelastungen zurückzuführen waren. Diese Annahme trifft nicht zu. In Wirklichkeit umfaßt der genannte Anteilsatz:

1. den Fortfall der Grundsteuervergünstigung bei einem ganzen Baujahrgang,

2. die Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die im Jahre 1967 durch die Heraufsetzung des Tilgungssatzes der Aufbaudarlehen von 2 % auf 4 % eingetreten ist,
3. Gebührenerhöhungen und
4. Veränderungen bei anderen Bewirtschaftungskosten, wie z. B. Versicherungsprämien.

Dabei hatten die beiden zuerst genannten Faktoren vermutlich ein stärkeres Gewicht als die Gebührenerhöhungen. Die Statistik des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen gibt jedoch keine genauen Anhaltspunkte zur Quantifizierung des Einflusses der einzelnen Faktoren. Die Anregung, die Feststellungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stärker aufzugliedern, wird zur Zeit vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen geprüft. Sie wird allerdings frühestens bei der nächstjährigen Erhebung zum Tragen kommen können.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß der in der Frage genannte Anteilsatz auch unter Berücksichtigung dessen, was bereits kritisch bemerkt wurde, deshalb keinen Aussagewert besitzen kann, weil es entscheidend auch auf das gesamte Ausmaß der im betreffenden Jahr eingetretenen Mietsteigerung ankommt. Wenn, wie im Jahre 1967, keine Mieterhöhungen aufgrund mietpreisrechtlicher Maßnahmen eintreten, ist es von vornherein klar, daß bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Mieterhöhungen im wesentlichen nur durch Wohnwertverbesserungen, Fortfall von Beihilfen, Fortfall der Grundsteuervergünstigung, Gebührenerhöhungen und ähnliches eintreten können. Völlig abwegig ist es jedoch, die nur für den Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft geltenden Feststellungen zu verallgemeinern.

8. Welche Maßnahmen, insbesondere finanzieller Art, gedenkt die Bundesregierung zu treffen, um die Mieten trotz der Erhöhung der Baupreise und des Kapitalmarktzinses in einem Rahmen zu halten, der für die breiten Schichten der Bevölkerung tragbar ist?
9. Welche Konsequenzen beabsichtigt die Bundesregierung hieraus bei der angekündigten Novellierung des Wohngeldgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu ziehen?

Die Mietsätze für die im sozialen Wohnungsbau neu zu fördernden Wohnungen werden ebenso wie die Förderungssätze von den Ländern bestimmt. Insoweit hat die Bundesregierung nur begrenzte Einflußmöglichkeiten. Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen kann lediglich in der Länderministerkonferenz auf ein möglichst einheitliches Vorgehen der Länder hinwirken. Diese Bemühungen sind jedoch dadurch erschwert, daß sich die Förderungssysteme der Länder in den sechziger Jahren stark auseinanderentwickelt haben. Alle Länder werden sich im Laufe der nächsten Monate entscheiden müssen, wie sie namentlich der Baupreisentwicklung durch Korrekturen der Förderungssätze und der Mietsätze im sozialen Woh-

nungsbau Rechnung tragen wollen. Eine überstürzte Anpassung der Förderungssätze und der Mietsätze würde aber die kreditpolitischen Maßnahmen der Bundesbank unterlaufen. Im Augenblick muß das Ziel der „Stabilisierung ohne Stagnation“ Vorrang haben. Auf weitere Sicht wird es unumgänglich sein, die Förderungssätze und die Mietsätze an dasjenige Niveau der Baupreise und der Einkommen anzupassen, das nach der erstrebten Normalisierung erreicht sein wird.

Ab 1971 soll im übrigen ein neues Wohngeldgesetz schnell und unbürokratisch den anspruchsberechtigten Bevölkerungsgruppen besser als bisher helfen, ihre Mietbelastungen in tragbaren Grenzen zu halten. Im Finanzplan des Bundes ist hierfür ein finanzieller Rahmen vorgesehen, der zusammen mit den entsprechenden Leistungen der Länder insgesamt Verbesserungen im Ausmaß von 360 Millionen DM — bis 1973 ansteigend auf 480 Millionen DM — ermöglicht. Diese Verbesserungen werden auch den Beziehern der in diesem Jahr neu gebauten Wohnungen zugute kommen.

Eine Änderung des II. WoBauG allein wegen der Entwicklung der Baupreise und des Kapitalmarktzinses ist nicht erforderlich. Auch nach der jetzigen Fassung des II. WoBauG kann Änderungen der wirtschaftlichen Gegebenheiten durch Änderung der Förderungssätze und der Mietobergrenzen im sozialen Wohnungsbau Rechnung getragen werden.

10. Beabsichtigt die Bundesregierung, an der durch das Zweite Wohnungsbaugesetz verstärkten Förderung der Eigentumsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau festzuhalten?

Wie hoch war der Anteil der Eigentumsmaßnahmen am gesamten Wohnungsbau und am sozialen Wohnungsbau im letzten Jahr?

Die Bundesregierung sieht in einer gezielten Vermögenspolitik einen wichtigen Beitrag im Sinne der angestrebten sozialen Symmetrie und damit zur Festigung und zum Ausbau der freiheitlichen Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung. Die Förderung der Eigentumsbildung im sozialen Wohnungsbau ist im größeren Zusammenhang der gesamten Vermögenspolitik zu sehen. Es wäre deshalb falsch, den Blick nur darauf zu richten, wieviel Eigenheime und Eigentumswohnungen im sozialen Wohnungsbau gefördert werden. Dabei würden die gerade für die Eigentumsbildung im Wohnungsbau viel bedeutungsvolleren Hilfen übersehen, die die Vermögenspolitik bietet. Allein der Bundesanteil an den Wohnungsbauprämien macht über 40 v. H. des Ausgabenvolumens im Einzelplan des Bundesministeriums für Städtebau und Wohnungswesen aus. Der

Ansatz für Wohnungsbauprämien im Bundeshaushalt 1970 beträgt 860 Millionen DM. Er hat in der Finanzplanung stark steigende Tendenz. Hinzu kommen die steuerlichen Hilfen für das Bausparen, die Hilfen des Vermögensbildungsgesetzes, die Lastenzuschüsse des Wohngeldgesetzes und noch einige andere steuerliche Vergünstigungen.

Die Bundesregierung wird durch eine verbesserte Fortführung des sozialen Wohnungsbaues einen angemessenen Beitrag zur Vermögensbildung der Arbeitnehmer leisten. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues muß sich jedoch den regional unterschiedlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen anpassen. Deshalb war es seit jeher verfehlt, starre Vorränge und Eigentumsquoten anzustreben. In seiner jetzigen Fassung bietet das II. WoBauG genügend Spielraum für die Anpassung an die tatsächlichen Bedürfnisse.

Der Anteil der Eigentümerwohnungen, der in der ersten Hälfte der sechziger Jahre bei 30 v. H. gelegen hatte, hat sich im traditionellen öffentlich geförderten Wohnungsbau ab 1966 wie folgt entwickelt:

1966	29,2 v. H.
1967	23,6 v. H.
1968	21,9 v. H.
1969	21,7 v. H.

Neben dem traditionellen öffentlich geförderten Wohnungsbau muß jedoch auch der sogenannte zweite Förderungsweg, also die Förderung mit direkten staatlichen Hilfen nach § 88 des II. WoBauG berücksichtigt werden. Diese im Jahre 1967 begonnene Förderung wird erst seit 1968 statistisch voll erfaßt. Danach zeigt sich, daß im gesamten mit direkten staatlichen Hilfen geförderten Wohnungsbau, also im ersten und zweiten Förderungsweg, der Anteil der Eigentümerwohnungen

1968	28,5 v. H.
1969	30,0 v. H.

betrug. Damit konnte auch in den beiden letzten Jahren die frühere Quote der Eigentumsbildung gut gehalten werden. Es kann damit gerechnet werden, daß die Eigentumsbildung im sozialen Wohnungsbau gerade auch durch das langfristige Wohnungsbauprogramm eine Stützung erfahren wird.

Für den gesamten Wohnungsbau gibt es kein vollständig vergleichbares Zahlenmaterial über den Anteil der Eigentümerwohnungen. Hier werden namentlich die Eigentumswohnungen, die im freifinanzierten Wohnungsbau eine ständig wachsende Rolle spielen, nicht besonders erfaßt.