

Antrag

der Abgeordneten Dr. Vogel, Roth, Müntefering, Conradi, Eickmeyer, Lohmann (Witten), Meininghaus, Menzel, Ranker, Reschke, Schmitt (Wiesbaden), Dr. Sperling, Frau Weyel, Wolfram (Recklinghausen) und der Fraktion der SPD

Sicherung preiswerten Wohnens

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Angemessenes Wohnen wird für immer mehr Haushalte unbezahlbar.

Die Wohnkosten steigen deutlich schneller als die allgemeinen Lebenshaltungskosten und beanspruchen einen immer größeren Anteil an verfügbarem Einkommen. Gleichzeitig nimmt die Zahl preiswerter Mietwohnungen ab:

Preis- und Belegungsbindungen entfallen.

Mietwohnungen werden in Einzeleigentum umgewandelt und an Dritte verkauft.

Übertriebene Modernisierung treibt die Mietkosten hoch und verdrängt Mieter.

Die Wohnung ist aber kein beliebiges Konsumgut, das den Mechanismen des Marktes überlassen werden darf. Es bleibt eine Aufgabe der Politik, eine ausreichende und angemessene Wohnungsversorgung breiter Schichten, insbesondere aber derjenigen Wohnungssuchenden zu ermöglichen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind.

II. Die Bundesregierung wird aufgefordert, schnellstens ein Gesetz vorzulegen, das folgenden Zielen entspricht:

1. Keine Umwandlungen, die Mieter verdrängen

1.1 Die Städte und Gemeinden können durch Satzungen festlegen, daß aus sozialen oder aus Gründen des Milieuschutzes für bestimmte Wohnbereiche die Umwandlung von bisherigen Mietwohnungen in Einzeleigentum untersagt wird.

1.2 Auch Mieter bindungsfreier Wohnungen haben ein Vorkaufsrecht und eine ausreichend lange Entscheidungsfrist, wenn ihre Wohnung nach Umwandlung als Einzeleigentum verkauft wird.

- 1.3 Auch für bindungsfreie Wohnungen, die in Einzeleigentum umgewandelt und an Dritte verkauft werden, kann vom Eigentümer Eigenbedarf erst acht Jahre nach dem Kauf geltend gemacht werden.
2. Alte Wohnungsbindungen sichern und neue Wohnungsbindungen schaffen
 - 2.1 Belegungs- und Mietpreisbindungen verkürzen sich durch vorzeitige Rückzahlung der Darlehen nur ausnahmsweise und nur dann, wenn die bewilligende Stelle dies auf Antrag ausdrücklich genehmigt.
 - 2.2 Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften können Wohnungen ankaufen und werden dabei finanziell unterstützt, wenn damit neue Wohnungsbindungen geschaffen oder bestehende dauerhaft gesichert werden.
 - 2.3 Städte und Gemeinden können von ortsansässigen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften Vereinbarungen über Belegungsrechte verlangen mit dem Ziel, daß die Wohnungsbaugesellschaften der Stadt für einen bestimmten Anteil ihrer freiwerdenden Wohnungen ein Belegungsrecht garantiert.
 - 2.4 Die Förderung von Modernisierung und Energiesparen erfolgt vorrangig dort, wo damit die Verlängerung bestehender und die Schaffung neuer Belegungsbindungen gesichert werden kann.
3. Mietenanstieg bremsen
 - 3.1 Bund und Länder tragen dazu bei, daß auch bei den Sozialmietwohnungen der jüngeren Baujahrgänge der ursprüngliche Subventionszweck gesichert bleibt und daß förderungsbedingte Mieterhöhungen nicht zu Mieterverdrängung und zu Leerständen führen.
 - 3.2 Die höchstzulässige Mieterhöhung im Vergleichsmietenbereich (30 % in drei Jahren) wird deutlich gesenkt.
 - 3.3 Die Miete darf – außer mit vorheriger ausdrücklicher Einwilligung des Mieters – nach der Modernisierung oder nach der Energiesparmaßnahme die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen; Mieterverdrängung durch Luxusmodernisierung wird verhindert.

Bonn, den 21. November 1985

Dr. Vogel	Ranker
Roth	Reschke
Müntefering	Schmitt (Wiesbaden)
Conradi	Dr. Sperling
Eickmeyer	Frau Weyel
Lohmann (Witten)	Wolfram (Recklinghausen)
Meininghaus	Dr. Vogel und Fraktion
Menzel	

Begründung

Die Wohnkosten steigen schnell. Bundesdurchschnittszahlen verdecken nur, daß gebietsweise die Mieterhöhungen besonders stark sind. Eine Ursache für diese Entwicklung ist die Mietengesetzgebung dieser Bundesregierung aus dem Jahre 1983.

Neben dem Mietzins steigen auch die Nebenkosten insbesondere die Heizkosten. Falsch dimensionierte und schlecht geregelte Heizungsanlagen und unzureichende Wärmedämmung sind mitverursachend. Trotzdem ist die Bundesregierung nicht bereit, Energiesparmaßnahmen zu fördern. Sozialmietwohnungen der 70er Jahre werden schnell teurer. Die besonderen Finanzierungsbedingungen dieser Baujahrgänge führen zu einem regelmäßigen, erheblichen Abbau der Darlehen und damit zu Mieterhöhungen. Einige Länder und Gemeinden bemühen sich, mit großem finanziellen Aufwand diese Wohnungen bezahlbar zu halten. Der Bund darf sich der Mitverantwortung für die Lösung dieses Problems nicht entziehen.

Wohnungsbindungen entfallen. Bis 1995 bei etwa der Hälfte aller Sozialmietwohnungen. Das Problem verschärft sich noch durch vorzeitige, freiwillige Rückzahlung von Darlehen. Rund 4 Mio. Sozialmietwohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung sind das Kernstück des preiswerten Wohnungsbestandes, der für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung steht. Den – relativ wenigen – teuren jüngeren Jahrgängen steht die bedeutend größere Zahl älterer Sozialmietwohnungen gegenüber; die immer noch deutlich preisgünstiger sind als die vergleichbaren bindungsfreien Wohnungen.

Die weit überwiegende Zahl der Sozialmietwohnungen befindet sich in größeren Städten. Das Auslaufen der Bindungen wird sich deshalb in den Brennpunkten der Wohnungsversorgung auswirken. Langfristig sinkende Bevölkerungszahlen in vielen Großstädten bringen keine Entlastung. Denn bis 1990 wird die Zahl der Haushalte noch wachsen und noch für das Jahr 2000 werden mehr Haushalte als im Jahr 1980 erwartet. Für immer mehr Haushalte, die bedarfsgerechtes Wohnen nicht aus eigener Kraft bezahlen können, werden immer weniger preiswerte Wohnungen zur Verfügung stehen.

Alte Wohnungsbindungen müssen gesichert, neue geschaffen werden. Insbesondere die Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften behalten hier eine große Aufgabe, sie bedürfen dabei der Hilfe. Bindungen lassen sich auch durch die Förderung von Modernisierung und Energiesparern sichern und neu schaffen.

Mieter werden durch Eigenbedarfskündigungen des Eigentümers und durch die der Luxusmodernisierung folgenden Mietpreiserhöhungen verdrängt. Der Verkauf bisheriger Mietwohnungen an Dritte, die selbst nutzen wollen, führt zur Verdrängung von Mietern. Sozialstrukturen werden zerschlagen.

