

Entschließungsantrag

**der Abgeordneten Werner (Westerland), Vogel (München) und der Fraktion
DIE GRÜNEN**

**zur dritten Beratung des von der Bundesregierung eingebrachten Entwurfs eines
Gesetzes zur Neuregelung der steuerrechtlichen Förderung des selbstgenutzten
Wohneigentums**

— Drucksachen 10/3633, 10/5208 —

Der Bundestag wolle beschließen:

Die Bundesregierung wird aufgefordert, die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums in folgendem Sinne zu ändern:

1. Streichung der steuerlichen Eigentumsförderung im Einkommenssteuergesetz und die Umstellung auf direkte Subventionen, die aus dem erhöhten Steueraufkommen finanziert werden.
2. Direkte Förderung nur für Bauten mit spekulationsgebundenen Eigentums- und/oder Trägerformen. Die Einkommensgrenzen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes werden zugrunde gelegt.
3. Erweiterung des Mieterschutzes durch ein Dauerwohnrecht für den gesamten Wohnungsbestand.
4. Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
5. Reform der Wohnungsgemeinnützigkeit: Abbau von rechtlichen, steuerlichen, subventions- und kredittechnischen Hindernissen für genossenschaftliche und genossenschaftsähnliche Eigentumsformen.
6. In bestehende Eigentumsverhältnisse und laufende Förderungsfälle wird nicht eingegriffen. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, der Modernisierung und der Städtebauförderung bleiben unberührt.
7. Die Förderung von sozialgebundenem Eigentum wird an folgenden Prinzipien ausgerichtet:
 - Die Förderungsmittel werden eingesetzt für die Bildung von genossenschaftlichem und genossenschaftsähnlichem Gemeinschaftseigentum, dessen dauerhafte Vermögens- und Spekulationsbindung durch gemeinnützige Träger, Stiftungen o. ä. sichergestellt wird.
 - Einzeleigentum wird öffentlich gefördert, soweit dessen Spekulationsbindung gewährleistet ist.

- Die Bildung von sonstigem privaten Wohneigentum wird weder behindert noch öffentlich gefördert.
- Die Vermögensbindung von Gemeinschaftseigentum besteht in einem Veräußerungsverbot. Das Veräußerungsverbot ist verbunden mit einem Heimfallanspruch an den gemeinnützigen Träger oder Stiftungen sowie der Erstattung der Eigenleistungen incl. einer 4 %igen Verzinsung.
- An die Stelle der Verzinsung der öffentlichen Mittel tritt eine „Solidarabgabe“, in der die Haushaltsgröße, Wohnfläche und Einkommen berücksichtigt werden. Eigenleistungen (Kapital, Selbstarbeit) werden verrechnet. Das Aufkommen der Solidarabgabe dient mit dem Erhalt bzw. der Ausweitung des sozialgebundenen Wohnungsbestandes.
- Die Förderung beschränkt sich auf den Kreis der Anspruchsberechtigten für den sozialen Wohnungsbau nach § 25 II. WoBauG.
- Die Bausparkassen sind als selbständiger Bestandteil in das Förderungssystem zu integrieren und an gemeinwirtschaftliche Prinzipien zu binden. Bauspardarlehen sind vollwertige Eigenleistungen.
- Die Förderung gebundenen Eigentums erlaubt eine Vielfalt der Bau- und Lebensformen: Etagenwohnungen, Reihenhauses, freistehendes Haus, Familien-, Wohn- oder Hausgemeinschaften. Der Bau freistehender Einfamilienhäuser findet seine Grenzen in der ökologischen Belastbarkeit der Umwelt durch Zersiedelung und Versiegelung der Landschaft.

8. Ausbau der Mieterrechte

Da Bedürfnisse nach Dauerhaftigkeit, Ortsbindung, Wohnsicherheit und Gestaltungsfreiheit nicht den Eigentümern vorbehalten sind, ist eine grundlegende Erweiterung des Mieterschutzes für alle Wohnungen dringend notwendig.

- Rücknahme des Mietrecht-Änderungsgesetzes von 1982: Staffelmieten, Zeitmietverträge und erleichterte Mieterhöhungsmöglichkeiten werden gestrichen.
 - Rücknahme der erweiterten Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen sowie erweiterte Möglichkeiten der Mietermodernisierung.
 - Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird untersagt („Umwandlungsverbot“).
- Alle Mieter erhalten ein eigentumsähnliches Dauerwohnrecht.
- Das Vergleichsmietensystem wird eingefroren.

Bonn, den 19. März 1986

Werner (Westerland)

Vogel (München)

Borgmann, Hönes, Volmer und Fraktion

Begründung

Das Grundrecht auf sicheres Wohnen ist gesellschaftlich nicht teilbar. Die Wohnungspolitik der Bundesregierung erweist sich dagegen als „Zwang zum Eigentum“. Die Attraktivität des Wohneigentums wächst mit steigender Unsicherheit des Mieterschutzes.

Zeitmietverträge, erleichterte Mieterhöhungen, Staffelmieten und unzureichender Schutz vor Luxusmodernisierung und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen machen Wohneigentum zum scheinbaren „goldenen Ausweg“. Bedürfnisse nach Wohnsicherheit, nach kalkulierbarer Kostenbelastung, sowie Bedürfnisse nach Aneignung und Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld sollen für das „selbstgenutzte Wohneigentum“ reserviert bleiben. Die Befriedigung dieser Bedürfnisse den Mietern von Wohnungen vorzuenthalten, beschreibt den Kern einer zutiefst unsozialen Wohnungspolitik. Die Bundesregierung nimmt damit immer weiter Abstand von der sozialen Sicherung der Wohnversorgung für die gesamte Bevölkerung und verstärkt damit die soziale Polarisierung.

Das Bedürfnis und die Entscheidung, sich an einem Ort dauerhaft niederzulassen, setzt gesicherte Lebensverhältnisse voraus. Tatsächlich findet dieser Wunsch nach Ortsbindung seine Grenzen in der Arbeitsplatzunsicherheit, die generell für jeden abhängig Beschäftigten gilt. Das Bedürfnis nach Ortsbindung kann somit nur durch gesicherte Arbeitsplätze erfüllt werden. Die jetzige Eigentumsförderung suggeriert aber unbeeindruckt von der Arbeitsmarktsituation eine persönliche Wahlfreiheit zwischen sicheren Arbeitsplätzen und freiwilliger Mobilität.

Diese Wahlmöglichkeiten existieren aber für bestimmte Regionen wie das Saarland, das Emsland oder das Ruhrgebiet ebenso wenig wie für bestimmte Gruppen von Arbeitnehmern, deren geringes Qualifikationsniveau ein hohes Maß an beruflicher Mobilität verlangt.

Der Verlust des Arbeitsplatzes zerstört zudem die Wohnsicherheit auch von Eigentümern sofern ihr Eigentum noch nicht entschuldet ist, da mit dem Erwerbseinkommen auch die Steuerabzugsbeträge einschließlich der Kinderkomponente entfallen. Die Ausweitung der Eigentumsförderung verschärft damit die gesellschaftliche Polarisierung: Förderungsmittel fließen nur noch an die Gesicherten. Mieter geraten trotz gestiegener Wohngeldleistung in wachsende Rechts- und Wohnunsicherheit. Der Ausstieg des Bundes aus der Förderung von Mietsozialwohnungen unterstreicht diese Tendenz.

Kritik des Förderungssystems

Durch die steuerliche Eigentumsförderung wurden allein 1984 rund 9,2 Milliarden DM weniger Steuern eingenommen, die damit einer direkten Förderung zugunsten unterer Einkommensbezieher entzogen wurden.

Im Jahre 1981 lag das Durchschnittseinkommen der Eigen-

tümerhaushalte von monatlich 3250 DM fast 75 % über dem Bundesdurchschnittsnettoeinkommen von 1950 DM, einem Betrag, der von $\frac{2}{3}$ der Bevölkerung noch nicht einmal erreicht wird.

Diese Form der Eigentumsförderung ist verteilungspolitisch abzulehnen, da obere Einkommensbezieher mit einem höheren progressiven Steuersatz überproportional bevorzugt werden. Denn mit steigendem Einkommen wächst die Steuerersparnis, also die Förderungssumme.

Mit einem festen Abzugsbetrag von der Steuerschuld und nicht vom zu versteuernden Einkommen würden alle Steuerpflichtigen einen gleichgroßen Förderbetrag erhalten, würde damit die Verteilungsgerechtigkeit gemildert. Dieser Vorschlag der SPD behebt jedoch nicht die gesellschaftlichen Zugangsschranken, da erst ab einer bestimmten Einkommenshöhe die Steuerersparnis in vollem Umfang wirkt und den Kauf von Eigentum ermöglicht.

Die von der Regierung vorgeschlagene Erhöhung der abzugsfähigen Baukosten verstärkt zudem die Ungleichverteilung innerhalb der Geförderten zugunsten oberer Einkommensbezieher. So sank die Eigentumsquote im untersten Quintil der Einkommenspyramide auf 26 %, während sie im obersten Bereich weiterhin angestiegen ist auf fast 60 % (nach R. Ulbrich, 1985). Hinzu kommt, daß die Kosten mittlerweile für ein Ein- bis Zweifamilienhaus rd. 8 Durchschnittsjahreseinkommen betragen.

Die steuerliche Eigentumsförderung steht auch einer ökologisch ausgerichteten Raumordnungspolitik entgegen. Da Bodenkosten nicht abzugsfähig sind, wird das Umland der Ballungsgebiete u. a. wegen des Bodenpreisgefälles noch weiter zersiedelt. Die jetzige Form der Eigentumsförderung beschleunigt damit die regionalen Wanderungsbewegungen und den damit verbundenen Zwang zu weiteren Verkehrsbauten und die Zerstörung klimatisch und wasserwirtschaftlich notwendiger Freiflächen.

Auch der SPD-Vorschlag, Bodenkosten in die Förderung miteinzubeziehen, würde neben den schon umrissenen sozialen Zugangsschranken die Bodenpreise erhöhen bzw. auf hohem Niveau weiterhin halten.

Die Förderungsmittel fließen so an den städtischen Bedarfsschwerpunkten vorbei. Zugleich bleibt der Druck auf preisgünstigen Altbauwohnungen in günstigen städtischen Lagen bestehen. Durch die geplanten höheren abzugsfähigen Kosten würden bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen höhere Preise erzielt und damit würde letztendlich der preisgünstige Wohnraum speziell für untere Einkommensbezieher vollständig vom Markt genommen.

Damit werden jährlich fast 10 Milliarden DM Steuergeschenke an Bevölkerungsgruppen verteilt, die in keiner Weise als sozialbedürftig einzustufen sind. Selbst das Bundesbauministerium hat die Zahl der Mitnehmer bei § 7 b EStG auf 90 bis 95 % geschätzt. Das bedeutet, daß nur 5 bis 10 % der Haushalte ohne Steuererleichterungen kein Eigentum erworben hätte.

Langfristige Neuorientierung der Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung

Das langfristige Ziel liegt in der Einebnung der Unterschiede zwischen dem Mieter- und Einzeleigentümerstatus. Die öffentliche Förderung der Wohnungsversorgung der Zukunft basiert auf gemeinwirtschaftlich-gemeinnützigen Mietwohnungen und genossenschaftlichen bzw. genossenschaftsähnlichen Eigentumsformen. Beiden Rechtsformen gemeinsam soll eine lebenslange Wohngarantie, weitestgehende Gestaltungs-Aneignungs- und Selbstverwaltungsrechte sein. Der Unterschied zwischen diesen Rechtsformen liegt dann in der Höhe der Wohnkosten: Höhere Eigenleistungen bedeuten eine verminderte Wohnkostenbelastung. Beide Rechtsformen sollen die Aneignung von ökonomischen Wertzuwächsen durch spekulativen Verkauf der öffentlich geförderten Wohnungen verhindern. Durch einen grundsätzlichen Heimfallanspruch an eine Stiftung („Sondervermögen“) wird beim Verkauf von Wohnraum nur die Höhe des eingebrachten Kapitals erstattet. Das Ziel ist die Verbindung von dauerhafter Wohnsicherheit mit dem Verbot der privaten Aneignung von Wertzuwächsen von Immobilien.

Neben der Einebnung der Unterschiede zwischen dem Mieter und Eigentümerstatus ist auch eine ökologische Neuorientierung der Raumordnung und Stadtentwicklung notwendig. Das Entwicklungsbild der Zukunft liegt nicht in der räumlichen Entmischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Verbrauchen, Erholen, sondern in einer Funktionszusammenführung. Hierdurch läßt sich der Flächenverbrauch, das Verkehrsaufkommen und die Naturbelastung schrittweise reduzieren. Dazu gehört auch die partielle Entsiegelung der Landschaft und der Städte, der Rekonstruktion von Naturkreisläufen. Dazu zählt auch der dauerhafte Erhalt von Freiflächen. Statt neuem Bauland müssen daher bereits bestehende ungenutzte Baurechte durch steuerliche Regelungen und Befristungen aktiviert werden.

Die Wohnungspolitik der GRÜNEN orientiert sich an dem Grundsatz: „Einmal öffentlich gefördert – dauerhaft gebunden“.

