

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß)

zu dem 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
— Drucksache 10/4292 —

Sicherung preiswerten Wohnens

A. Problem

Die Antragsteller weisen auf die ansteigende Mietbelastungsquote und auf die sinkende Zahl von sozialgebundenen Mietwohnungen hin. Die Bundesregierung soll daher zu verschiedenen Maßnahmen aufgefordert werden wie z. B. Ermöglichung eines Verbots der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen durch Gemeindesatzung, Verbesserung des Vorkaufsrechts und des Kündigungsschutzes für Mieter umgewandelter Wohnungen, Sicherung alter und Schaffung neuer Wohnungsbindungen, Herabsubventionierung des Mietpreises der neueren Sozialwohnungen, deutliche Senkung der höchstzulässigen Mieterhöhung im Vergleichsmietenbereich und Beschränkung der speziellen Mieterhöhung nach Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen auf die Fälle, in denen der Mieter vorher ausdrücklich eingewilligt hat.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags. Die Ausschlußmehrheit weist auf die neueste Entwicklung der Mietenstatistik und auf die im Jahre 1986 um 900 Mio. DM auf 3 Mrd. DM angehobenen Wohngeldleistungen hin. Mehrheitsentscheidung im Ausschuß.

C. Alternativen

Die Fraktion der SPD besteht auf der Annahme des Antrags.

D. Kosten

entfallen

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag — Drucksache 10/4292 — abzulehnen.

Bonn, den 20. Oktober 1986

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Möller	Frau Rönsch (Wiesbaden)	Müntefering
Vorsitzender	Berichterstatter	

Bericht der Abgeordneten Frau Rönsch (Wiesbaden) und Müntefering

I.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 188. Sitzung am 17. Januar 1986 den Antrag — Drucksache 10/4292 — an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuß zur Mitberatung überwiesen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Antrag — Drucksache 10/4292 — in seiner 61., 63. und 70. Sitzung am 19. März, 16. April und 24. September 1986 beraten. Er hat dabei in der 61. Sitzung den Wochenbericht 4/86 des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung vom 23. Januar 1986 „Zur Entwicklung der Mietbelastung privater Haushalte“ in die Beratung einbezogen. Ein im Zusammenhang mit der Erörterung der Vorgänge bei der Neuen Heimat gestellter Antrag der Fraktion der SPD, den bisherigen Eigentümer auch bei einem Eigentümer- oder Vermieterwechsel ohne Umwandlung der Wohnung in Einzeleigentum zu verpflichten, die Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt über diesen Wechsel zu informieren, wurde dem Rechtsausschuß mit der Bitte um Einbeziehung in die Mitberatung zum Antrag — Drucksache 10/4292 — zugeleitet.

Der Rechtsausschuß hat am 25. Juni 1986 mit den Stimmen der Fraktion der CDU/CSU gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Enthaltung der Fraktion DIE GRÜNEN empfohlen, den Antrag — Drucksache 10/4292 — abzulehnen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat am 24. September 1986 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD beschlossen, die Ablehnung des Antrags — Drucksache 10/4292 — zu empfehlen.

II.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist in seiner Mehrheit der Auffassung, daß die dem Antrag — Drucksache 10/4292 — zugrundeliegende Lagebeurteilung größtenteils durch die neueste Entwicklung widerlegt wird und die geforderten Maßnahmen als überflüssig und ordnungspolitisch schädlich abzulehnen sind.

Die Ausschlußmehrheit bekennt sich ausdrücklich zur sozialen Wohnungsmarktwirtschaft und zur Verpflichtung des Staates, angemessenes Wohnen sozial abzusichern. Der beste Schutz des Mieters ist nach Auffassung der Ausschlußmehrheit ein ausgeglichener Wohnungsmarkt, wie er in den letzten Jahren erreicht worden ist. Die Ausschlußmehrheit weist auf das Absinken der allgemeinen Mietsteigerungsrate von 5,1 v. H. im Jahre 1982 auf 3,2 v. H. im Jahre 1985 und auf die mit 1,7 v. H. seit 25 Jahren niedrigste Mietsteigerungsrate im freifinanzierten

Mietwohnungsbau hin. Wenn die Mietpreisentwicklung im sozialen Mietwohnungsbau in den neueren Baujahrgängen ungünstiger verläuft, ist dies der degressiven Förderung, die in den 70er Jahren eingeführt worden ist, zuzuschreiben.

Einzuräumen ist nach Auffassung der Ausschlußmehrheit ein Anstieg der Mietbelastungsquote. Dabei handelt es sich jedoch um eine Folge des zeitweiligen Absinkens der Realeinkommen, das noch Folge der Wirtschafts- und Finanzpolitik der sozial-liberalen Bundesregierung sei. Seit 1985 stiegen jedoch die Realeinkommen wieder an.

Der Ausschuß lehnt die im Antrag — Drucksache 10/4292 — geforderten Maßnahmen ab, da das im Jahre 1983 zuletzt geänderte Mietrecht sozial ausgewogen und der Schutz des Mieters ausreichend ist. Dies gilt insbesondere von dem Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Der Ausschuß hat einen entsprechenden Antrag der Fraktion der SPD im Rahmen der Beratung des Entwurfs eines Gesetzes über das Baugesetzbuch — Drucksache 10/4630 — mit Mehrheit abgelehnt (vgl. Bericht des 16. Ausschusses — Drucksache 10/6166 — Seite 137). Ein solcher Genehmigungsvorbehalt wäre ordnungspolitisch bedenklich.

Die Ausschlußmehrheit vermißt in dem Antrag — Drucksache 10/4292 — einen Hinweis auf das Wohngeld. Durch die letzte Wohngeldnovelle sind die jährlichen Wohngeldleistungen um 900 Mio. DM auf 3 Mrd. DM angehoben worden. Damit wird angemessenes Wohnen sozial abgesichert, ohne daß die Normalisierung des Wohnungsmarkts gestört wird.

III.

Die Fraktion der SPD hält an ihrem Antrag fest. Sie weist darauf hin, eine Verringerung der Mietpreissteigerungen nütze nichts, wenn gleichzeitig die Realeinkommen abnähmen. Entscheidend für den Mieter sei nicht die Mietpreissteigerung, sondern die Mietbelastung im Verhältnis zum Einkommen. Diese sei in den letzten Jahren angestiegen. Mit dem DIW-Gutachten 4/86 fühlt sich die Fraktion der SPD in ihrem Antrag bestätigt. Für die Zukunft sei vor auszusehen, daß die Mietbelastung weiter steigen werde, da ältere Wohnungen aus der Kostenbindung fielen, neuere Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt würden. Dadurch reduziere sich das Angebot an preiswerten Mietwohnungen. Es komme daher darauf an, möglichst viele Sozialwohnungen in der Sozialbindung zu erhalten und den Mietenanstieg für die neueren Sozialwohnungen zu begrenzen.

Es genüge nicht, auf die Marktkräfte des Wohnungsmarkts zu vertrauen. Eine bessere Absicherung des Mieters sei auch im Mietrecht erforder-

lich, da es zu größeren Mietsteigerungen kommen werde, sobald Einkommenssteigerungen diese zuließen. Auch sei die Gefahr, die von Luxusmodernisierungen ausginge, keineswegs gebannt. Die damit drohende Verdrängung der angestammten Mieter könne auch durch das verbesserte Wohngeld nicht verhindert werden.

Bonn, den 20. Oktober 1986

Frau Rönsch (Wiesbaden)

Müntefering

Berichterstatter

