

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (19. Ausschuß)

- a) zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates**
— Drucksache 12/1459 —

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur dauerhaften sozialen
Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin**

- b) zu dem Antrag der Abgeordneten Achim Großmann, Norbert Formanski,
Iris Gleicke, Gabriele Iwersen, Dr. Ulrich Janzen, Dr. Christine Lucyga,
Dieter Maaß (Herne), Walter Rempe, Otto Reschke, Dieter Schloten,
Erika Simm, Peter Conradi, Franz Müntefering, Siegfried Scheffler,
Angelika Barbe, Dr. Nils Diederich (Berlin), Dr. Konrad Elmer,
Siegrun Klemmer, Renate Rennebach, Wolfgang Thierse,
Gerd Wartenberg (Berlin), Dr. Peter Struck, Hans Gottfried Bernrath,
Dr. Hans-Jochen Vogel und der Fraktion der SPD**
— Drucksache 12/1276 —

Mietpreisbindung Berlin

A. Problem

Das Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (GVWBln) vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) enthält hinsichtlich der bis 1987 preisgebunden gewesenen Altbauwohnungen vom allgemeinen sozialen Mietrecht abweichende, die Mietpreisentwicklung dämpfende Regelungen, die bis zum 31. Dezember 1994 in zeitlicher Staffelung unwirksam werden. Zum 1. Januar 1992 wird die in § 3 GVWBln geregelte besondere Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung unwirksam. Nach dieser Regelung ist die Mieterhöhung bei

Neuvermietung bisher preisgebundener Altbauwohnungen auf 10 v. H. oberhalb des bisherigen Mietzinses begrenzt.

Der Gesetzentwurf des Bundesrates hat das Ziel, diese Begrenzungsregelung bis zum Außerkrafttreten des GVWBln am 31. Dezember 1994 aufrechtzuerhalten, um das Anmieten haushalts- und familiengerechten Wohnraums zu für alle Schichten der Bevölkerung sozial vertretbaren Preisen zu sichern.

Der Antrag der Fraktion der SPD unterstützt diese Zielsetzung.

B. Lösung

Ablehnung des Gesetzentwurfs und des Antrags.

Mehrheitsentscheidung im Ausschuß**C. Alternativen**

Annahme des Gesetzentwurfs.

D. Kosten

Wurden nicht ermittelt.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Gesetzentwurf in Drucksache 12/1459 und den Antrag in
Drucksache 12/1276 abzulehnen.

Bonn, den 5. Dezember 1991

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Friedrich-Adolf Jahn (Münster)
Vorsitzender

Hans Raidel
Berichterstatte

Siegfried Scheffler

Bericht der Abgeordneten Hans Raidel und Siegfried Scheffler

I.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 57. Sitzung am 14. November 1991 den Gesetzentwurf des Bundesrates in Drucksache 12/1459 und den Antrag der Fraktion der SPD in Drucksache 12/1276 in erster Lesung beraten und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung überwiesen. Darüber hinaus wurde der Gesetzentwurf an den Rechtsausschuß und der Antrag an den Rechtsausschuß und an den Ausschuß für Wirtschaft überwiesen.

Der Rechtsausschuß hat am 4. Dezember 1991 jeweils mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD beschlossen, die Ablehnung des Gesetzentwurfs und des Antrags zu empfehlen.

Der Ausschuß für Wirtschaft hat am 4. Dezember 1991 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD, bei Abwesenheit der Vertreter der Gruppe der PDS/Linke Liste und der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen, die Ablehnung des Antrags zu empfehlen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat beide Vorlagen in seiner 23. Sitzung am 4. Dezember 1991 beraten und mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Abwesenheit des Vertreters der Gruppe der PDS/Linke Liste beschlossen, die Ablehnung des Gesetzentwurfs und des Antrags zu empfehlen.

II.

Der Ausschuß ist mehrheitlich der Auffassung, daß der vorgeschlagene Gesetzentwurf nicht geeignet ist, die Lage der Mieter in Berlin zu verbessern. Die Ausschlußmehrheit räumt zwar ein, daß in Berlin Mietwohnungen fehlen. Trotzdem bestehe keine Notwendigkeit, die Sonderregelung des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 weiter zu verlängern. Die Ausschlußmehrheit weist darauf hin, bei der Verabschiedung des GVWBln sei der Senat von Berlin selbst der Meinung gewesen, daß dies die letzte Verlängerung der Berliner Sonderregelung sein solle. Berlin habe damals selbst den Übergang zur sozialen Wohnungsmarktwirtschaft gewollt. Der Mietwohnungsmarkt sei nicht nur in Berlin, sondern auch in allen anderen Ballungszentren angespannt. Die Gefahr, daß die Wohnungsmieten im Altbaubestand in Berlin ohne Verlängerung der Kappungsgrenze explodieren, ist nach Auffassung der Ausschlußmehrheit nicht gegeben. Bei den zur Neuvermietung jährlich anstehenden Altbauwohnungen handele es sich nur um einen Anteil von 3 bis 4 v. H. der Gesamtzahl von

470 000 Altbauwohnungen. Die Miete für Altbauwohnungen liege in Berlin zwischen 6,— und 8,50 DM bei durchschnittlicher Ausstattung in mittlerer Wohnlage. Selbst wenn die Mietbegrenzung auf 10 v. H. oberhalb der früheren Miete wegfiel, wäre nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz die Begrenzung auf 20 v. H. über dem Vergleichsmietenniveau noch wirksam. Die Ausschlußmehrheit vertritt die Ansicht, die Regelungen des GVWBln könnten auch deshalb nicht verlängert werden, weil die Insellage Berlins und damit der entscheidende Grund für die Sonderregelung weggefallen sei. Damals habe der Bund dafür gesorgt, daß Berlin mit vielen Sozialmietwohnungen ausgestattet worden sei. Heute wirke sich die Sonderregelung negativ aus, weil sich in Berlin kein einheitlicher Wohnungsmarkt habe bilden können. Hier lägen die Neuvermietungsmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum der Nachkriegsjahre bei 17 DM/qm. Die Beibehaltung der 10 v. H.-Kappungsgrenze würde diese Marktsplaltung vertiefen. Diese müsse nach und nach überwunden werden. Außerdem würden sich Erscheinungsformen des grauen Marktes verstärken. Darunter hätten vor allem die sozial schwächeren Bevölkerungsschichten zu leiden. Auch Tendenzen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen würden durch eine künstliche Dämpfung der Mieten verstärkt. Das vorliegende Gesetz würde dazu beitragen, die Investoren vom Berliner Wohnungsmarkt abzuschrecken. Wenn in Berlin z. Z. 150 000 bis 200 000 Wohnungen fehlten, sei der Grund sicherlich auch in den Reglementierungen des GVWBln zu sehen. Die niedrigen Mieten führten auch zu einer Hortung von Wohnraum und zu einer Benachteiligung der Familien, die eine Wohnung suchten. Der Wohnungsmangel könne nicht durch Mietbegrenzungen, sondern auf Dauer nur durch einen verstärkten Mietwohnungsbau auch von privater Seite überwunden werden. Wenn die Miete als Preis für den Wohnraum die Knappheitssituation nicht mehr ausdrücken könne, sei nicht zu erwarten, daß sich private Investoren in verstärktem Umfang hier engagierten.

Die Fraktion der SPD ist im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für die Annahme des Gesetzentwurfs des Bundesrates und ihres Antrages eingetreten. Sie weist darauf hin, daß sich seit Erlaß des GVWBln im Jahre 1987 die Lage in Berlin erheblich verändert habe, und zwar in dem Sinne, daß jetzt die Beibehaltung der Begrenzung der Neuvermietungsmieten bei 10 v. H. oberhalb der früheren Miete auch über den 31. Dezember 1991 hinaus notwendig geworden sei. Im Jahre 1987 sei nicht vorauszusehen gewesen, daß die Mauer fallen werde und daß es zu einer Zuwanderung nach Berlin in dem jetzigen Umfang kommen werde. Durch die steigende Zahl von Aus- und Übersiedlern und durch den Zuzug im Zusammenhang mit der Wiedervereinigung ist nach Auffassung der Ausschlußminderheit ein Wohnungsfehlbestand von 150 000 bis 200 000 Wohnungen ent-

standen. Hinzu kämen strukturell bedingte Wohnungsengpässe, wie sie bei allen Metropolen vergleichbarer Größe und Bedeutung bekannt seien. Der Senat von Berlin habe zwar alle Möglichkeiten ergriffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten. So sollen in der laufenden Wahlperiode insgesamt 80 000 Sozialwohnungen gefördert werden. Auch im Wohnungsbestand sei das Angebot durch Instandsetzung leerstehender Wohnungen im Ostteil der Stadt, durch Dachgeschoßausbau und Lückenbebauung erweitert worden. Berlin weise auch in vermehrtem Umfang Wohnbauland für den freifinanzierten Wohnungsbau aus.

Alle diese Maßnahmen können aber nach Auffassung der Fraktion der SPD im Ausschuß nicht in absehbarer Zeit zu einem Ausgleich oder nur zu einer spürbaren

Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes führen. Zur Sicherung sozial verträglicher Mietpreisbelastungen für breite Schichten der Berliner Bevölkerung bleibe es daher für eine Übergangszeit notwendig, die Mietpreisentwicklung im Altbaubestand durch Beibehaltung der Begrenzung der Neuvermietungsrenten weiterhin zu dämpfen, da die rund 475 000 Mietwohnungen zur Versorgung der durchschnittsverdienenden und sozial schwächeren Bevölkerungsschichten dringend notwendig sind. Die Fraktion der SPD bestätigt ebenso wie der Berliner Senat, daß Berlin keine Sonderrolle gegenüber anderen Ballungszentren bekommt. Aber im Ergebnis der politischen Veränderungen auch hinsichtlich erheblich verschärfter Ausgangsbedingungen gegenüber 1987 dürfen ihre Bewohnerinnen und Bewohner nicht Opfer eines durch Mauerbau zugespitzten Wohnungsmarktes werden.

Bonn, den 5. Dezember 1991

Hans Raidel **Siegfried Scheffler**
Berichterstatter

