

Entschließungsantrag

der Fraktion der SPD

**zu der Unterrichtung durch die Bundesregierung
— Drucksachen 12/7153, 12/7922 —**

Wohngeld- und Mietenbericht 1993

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. Der Wohngeld- und Mietenbericht 1993 weist aus, daß der Mietanstieg im Berichtszeitraum erheblich über der Preissteigerungsrate lag. Dies ist jetzt ohne Unterbrechung seit 1983, also seit elf Jahren, der Fall. Ein leichter Rückgang bei den Steigerungsraten für Neuvermietungen ist kein Indiz für eine zunehmende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. In dieser Abflachung des Mietenanstiegs wird vielmehr deutlich, daß die Marktmieten bereits ein so hohes Niveau erreicht haben, daß sie von den Wohnungssuchenden angesichts sinkender Realeinkommen nicht mehr gezahlt werden können. Eine Entspannung ist nicht in Sicht.
2. Die Preisentwicklung im oberen Marktsegment und bei den Neuvermietungen korrespondiert mit einem überdurchschnittlichen Anstieg der Mieten im Altbaubestand. Die darin zum Ausdruck kommende erhöhte Nachfrage nach bislang preiswertem Wohnraum belegt die Mängelsituation in diesem Marktsegment. Die Steigerung bei den Neuvertragsmieten um über 50 % in den vergangenen fünf Jahren bedingt eine wachsende Immobilität von Mietern auch bei der Änderung ihrer Lebensverhältnisse – sei es durch die Geburt oder durch Auszug eines Kindes, den Tod eines Partners, den Wechsel der Arbeitsstelle. Das DIW weist in seinem Wochenbericht vom 26. Mai 1994 darauf hin, daß die Mietkosten für vergleichbare Wohnungen für mobile Mieter um rd. 23 % höher liegen als für Langzeitmieter. In den Ballungsgebieten erhöht sich dieser Wert auf

30 %. Das DIW vermutet, daß die Mieterhöhung im Durchschnitt mehr als zwei Drittel beträgt, wenn ein bisheriger Langzeitmieter in eine Neubauwohnung umzieht.

3. Folge des kontinuierlichen Mietanstiegs ist die Steigerung der Mietbelastungsquote. Der im Wohngeld- und Mietenbericht 1993 angegebene durchschnittliche Wert von 21 % ist dabei mit Vorsicht zu genießen: So kommt das Institut für Weltwirtschaft in einer im März 1994 veröffentlichten Analyse zu dem Ergebnis, daß die durchschnittliche Mietkostenbelastung bei 25 % (West) und 19 % (Ost) liegt. Die erwähnte DIW-Untersuchung verdeutlicht, daß vor allem Ein-Personen-Haushalte und Alleinerziehende Mietbelastungsquoten von über 30 % zu tragen haben. Das Institut für Wohnen und Umwelt kommt bei einem Berechnungsmodus der Mietbelastungsquote, der von dem der Bundesregierung abweicht, für 1993 zu einer realistischen durchschnittlichen Belastungsquote von 23 bis 24 %. Für 1994 rechnet das IWU mit einer deutlichen Zunahme dieses hohen Wertes um 1 bis 2 Prozentpunkte.
4. Die geringe Aussagefähigkeit der in der Unterrichtung genannten Durchschnittszahlen wird in der Unterrichtung selber deutlich: Die Mietbelastungsquote der Wohngeld-Empfänger in den alten Bundesländern beträgt nach Wohngeld im Schnitt über 25 % in 1992 (gegenüber 23,7 % in 1991 und 23,0 % in 1990), bei Ein- und Zweipersonenhaushalten liegt dieser Anteil noch darüber. Da es sich bei den Wohngeldempfängern vorwiegend um Haushalte mit niedrigem Einkommen handelt, wie die Bundesregierung selber ausführt (vgl. Nummer 75) wird deutlich, daß der in der Unterrichtung genannte Durchschnittswert von 21 % nur durch die relativ geringe anteilige Belastung einkommensstarker Gruppen zustande kommen kann. Eine Aufschlüsselung der Wohnkostenbelastung in Relation zum Einkommen wäre daher anzustreben.

Darüber hinaus ist festzuhalten, daß in den neuen Bundesländern auch die genannte durchschnittliche Mietbelastung in Höhe von 21 % von der Bevölkerung nicht akzeptiert wird. Schon heute beurteilen 44 % aller Mieter in den neuen Bundesländern ihre Miete als zu hoch. Angesichts des qualitativ wie quantitativ geringeren Standards der Ost-Wohnungen gegenüber den West-Wohnungen ist die Zurückweisung einer noch höheren Mietbelastung nur allzu verständlich: Nach Auskunft der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung war die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den neuen Bundesländern mit 26 Quadratmetern um 27 % niedriger als die durchschnittliche Wohnfläche in den alten Bundesländern. Das SAMPLE-Institut weist in einer Untersuchung vom Anfang dieses Jahres darauf hin, daß 41 % der Mieter im Osten mit ihrer Wohnung unzufrieden sind. Kein Wunder: Für deutlich schlechtere und kleinere Wohnungen wird schon heute zuviel gezahlt.

5. Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß ein Abbau der Wohnungsengpässe eine Fortsetzung des derzeitigen Neubauniveaus voraussetzt. Diese an sich begrüßenswerte Auffassung steht in deutlichem Widerspruch zur Absicht der Bundesregierung, die Mittel für den sozialen Wohnungsbau im kommenden Jahr um über 20 % zu kürzen. Die ohne Zweifel zu beobachtende Zunahme der Bautätigkeit – die angesichts der Untätigkeit der Bundesregierung in den vergangenen Jahren auch dringend notwendig war und in erster Linie ein Verdienst der Länder ist – kann nicht darüber hinwegtäuschen, daß sich das Durchschnittsniveau der Wohnungsversorgung in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert hat. Das Ifo-Institut kommt im März 1994 zu dem Ergebnis, daß die „Abgänge aus dem Wohnungsbestand nur lückenhaft erfaßt“ werden und die gesamten Wohnungsabgänge viermal so hoch liegen, wie vom Statistischen Bundesamt angegeben. Bei einer realistischen Berücksichtigung der Wohnungsabgänge, der Zunahme der Haushalte durch Einwanderung und der Tendenz zu kleinen Haushalten steht zu vermuten, daß der Schwellenwert, ab dem der Nettozugang zum Wohnungsbestand die Zunahme der Haushalte übersteigt, bei etwa 450 000 Wohneinheiten liegt. Ein Abbau des geschätzten Wohnungsfehlbedarfs von derzeit etwa zwei Millionen Wohnungen ist also erst jenseits dieses Wertes zu erwarten. Aus dieser Sicht geben die Fertigstellungszahlen der beiden vergangenen Jahre keinen Anlaß zur Euphorie. Hinzu kommt, daß der von der amtlichen Statistik grob unterschätzte Abgang im Wohnungsbestand insbesondere den bislang preiswerten Altbaubestand trifft. In Verbindung mit dem seit Jahren zu beobachtenden Rückgang im Sozialwohnungsbestand wächst die Gefahr, daß bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird.
6. In der Darstellung der Mietenpolitik in den neuen Bundesländern wird nicht deutlich, ob und in welcher Form das Vergleichsmietensystem in den neuen Bundesländern eingeführt werden soll. Die Einführung des Vergleichsmietensystems müßte sicherstellen, daß die Mieterinnen und Mieter im Osten vor inakzeptablen Mietsprüngen geschützt werden. Berücksichtigt werden müßte zudem die unterschiedliche Einkommensstruktur zwischen Ost und West sowie die bereits genannten Unterschiede in der Wohnqualität. Darüber hinaus muß die Bundesregierung deutlich sagen, ob sie die Zinserhöhungen nach dem Altschuldenthilfegesetz den Mietern oder den Vermietern in Rechnung stellen will.
7. Die Bundesregierung hofft auf die Bereitschaft der Mieter in den neuen Bundesländern, ihre Wohnung zu erwerben, und spricht in diesem Zusammenhang von 20%igen Zuschüssen seitens des Bundes. Diese Formulierung ist geeignet, falsche Hoffnungen auf einen Bundeszuschuß zu machen, den es lediglich im Rahmen eines befristeten Programms bis Ende 1994 gibt, dessen Mittel schon heute

weitgehend ausgeschöpft sind. Aktuelle Zahlen belegen darüber hinaus, daß die Bereitschaft zum Wohnungskauf in den neuen Bundesländern gering ist: Das Meinungsforschungsinstitut EMNID kommt im April 1994 zu dem Ergebnis, daß 60 % der Mieter einen Kauf ihrer Wohnung ablehnen, nur ein Viertel ist am Kauf interessiert. Angesichts der Preise für sanierte Wohnungen (Durchschnitt Dresden: 3 713 DM/qm) ist diese Tatsache genauso wenig verwunderlich wie die, daß von 3 500 Käufern privatisierter Wohnungen in Dresden lediglich 14 % aus den neuen Bundesländern stammen. Den Mietervorrang bei der Privatisierung gibt es nur auf dem Papier.

8. Der Wohngeld- und Mietenbericht weist aus, daß die Mietbelastungsquote der Hauptmieter mit Tabellenwohngeld in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen ist: nach 23,0 % und 23,7 % in den Jahren 1990 und 1991 auf nunmehr 25,1 % im Jahr 1992. Ein Vergleich mit den Vorjahren ist aufgrund fehlender Zahlen nur unter Zuhilfenahme der vorangegangenen Wohngeld- und Mietenberichte möglich. Bei diesem Vergleich wird deutlich, daß die durchschnittliche Belastung seit 1986 von einem Fünftel auf ein Viertel des verfügbaren Einkommens angestiegen ist. Noch stärkere Zunahmen sind bei den Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zu verzeichnen.
9. Insgesamt ist das durchschnittlich ausgezahlte Wohngeld in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen: von 1989 bis 1992 von 150 DM auf 130 DM und damit um fast 14 %. Gleichzeitig hat die Mietentwicklung dazu geführt, daß inzwischen bei fast 50 % aller Wohngeldempfänger in den alten Bundesländern nicht mehr die gesamte Miete durch Wohngeld bezuschußt wird. 1986 lag diese Quote bei 30 %, 1990 bei 40 %. Bei steigender Miete wird das Wohngeld reduziert: Während nämlich Einkommenssteigerungen bei der Bewilligung von Wohngeld direkt wirken, hinkt das Wohngeld der Mietsteigerung häufig jahrelang hinterher. Ein Blick in die Entwicklung der Löhne und Gehälter verdeutlicht, daß die daraus resultierenden finanziellen Belastungen für die Mieter nicht durch entsprechend gestiegenes Einkommen wettgemacht werden können.
10. Der in der Unterrichtung angegebene Wert zur durchschnittlichen Überschreitung der Miethöchstbeträge (8 % in den Mietenstufen IV bis VI, in den übrigen Mietenstufen weniger) verschweigt, daß in Ballungsgebieten extrem höhere Überschreitungen zu beobachten sind. In diesen Gebieten sind Haushalte, die auch nach Wohngeld noch ein Drittel ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen, daher keine Seltenheit. Nach Einschätzung des DIW wird die Angleichung der Wohnverhältnisse zwischen Ost und West noch weit über das Jahr 2000 hinaus andauern, das Wohnen in den neuen Bundesländern deutlich teurer werden.

11. Die Verlängerung des Wohngeldsondergesetzes hat in dieser Situation zu einer vorübergehenden Entspannung beigetragen. Allerdings gibt die Einkommensentwicklung von Wohngeldbeziehern gegenüber Nicht-Wohngeldbeziehern trotz des erhöhten und vereinfachten Wohngeldbezuges Grund zur Sorge: So kommt die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung zu dem Ergebnis, daß die Belastung durch die Warmmiete der Haushalte, die Wohngeld erhalten, zwar von 29,7 % auf 18,3 % gesenkt wird. Gleichzeitig stellt die Bundesforschungsanstalt jedoch fest, daß das verbleibende durchschnittliche Einkommen der Wohngeldbezieher (1 086 DM) wesentlich niedriger ist als das Einkommen der Haushalte ohne Wohngeld (1 888 DM).

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. zum Erhalt und zur Erhöhung des Bestandes an preisgünstigem Wohnraum ihr finanzielles Engagement im sozialen Wohnungsbau zu verstärken und insbesondere dafür Sorge zu tragen, daß das Ballungsgebietsprogramm über das Jahr 1994 hinaus dauerhaft fortgeführt wird;
2. zur Erhöhung der Mobilität der Mieter und zur Unterstützung des Wunsches nach Wohnungen, die den jeweiligen Lebensverhältnissen entsprechen, neue Möglichkeiten zu prüfen, mit denen Wohnungstausch verstärkt ermöglicht und unterstützt werden kann;
3. in nachfolgenden Wohngeld- und Mietenberichten die Mietbelastungsquote für unterschiedliche Einkommensgruppen zu verdeutlichen und die im Bericht seit Jahren festgestellten statistischen Mängel zu beseitigen. Dazu gehören auch eigene Erhebungen zu Erst- und Wiedervermietungskosten;
4. endlich deutlich zu sagen, wie viele Wohnungen nach ihrer Auffassung in Deutschland fehlen und wie sie sicherstellen will, daß sich dieser Wohnungsfehlbestand in den kommenden Jahren reduzieren wird;
5. noch vor der Bundestagswahl am 16. Oktober 1994 deutlich zu machen, welche Vorstellungen sie zur Entwicklung des Mietensystems in den neuen Bundesländern hat und welche finanziellen und mietrechtlichen Folgen bei einer Umsetzung dieser Vorstellungen für die Mieterinnen und Mieter in den neuen Bundesländern zu erwarten sind. Gleichzeitig sollte sie Klarheit darüber schaffen, daß die Zinsbelastung der Wohnungsunternehmen nach dem Altschuldenhilfegesetz nicht auf die Mieter umgewälzt werden kann;
6. dafür Sorge zu tragen, daß es aufgrund kumulativer Mieterhöhungen durch Mietpreissteigerungen sowie Umlagen für Modernisierungs- und Sanierungskosten nicht zu untragbaren finanziellen Lasten für Mieterinnen und Mieter in den neuen Bundesländern kommt;

7. angesichts der unterschiedlichen Einkommensverhältnisse in Ost und West und wegen des großen Anteils an Haushalten in den neuen Bundesländern, die Wohngeld nach dem Wohngeldsondergesetz beziehen, das Wohngeldsondergesetz zeitlich zu verlängern;
8. angesichts der Mietentwicklung in den alten Bundesländern umgehend eine Wohngeldnovelle vorzulegen, die sowohl eine Anhebung der Miethöchstgrenze als auch eine Anpassung des Tabellenwohngeldes beinhaltet. Auch sollte die Einkommensdefinition mit der der Wohnbauförderung harmonisiert werden.

Bonn, den 15. Juni 1994

Hans-Ulrich Klose und Fraktion

