Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/1413

18. 05. 95

Entschließungsantrag

des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS

zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz) — Drucksachen 13/783, 13/1041, 13/1187, 13/1386 —

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. Die Bundesregierung hat nicht verhindert, daß in den letzten zehn Jahren die Mieten schneller als Einkommen und allgemeine Lebenshaltungskosten angestiegen sind. Schon jetzt gibt es nicht wenige Rentner und Rentnerinnen, Arbeitslose und Alleinerziehende, bei denen wegen des relativ geringen Einkommens und hoher Mieten auch Wohngeld nicht davor schützt, unter die Sozialhilfesätze zu rutschen. Mindestens zweieinhalb Millionen Menschen leiden unter Wohnungsnot, sind obdachlos, leben in unzumutbaren Wohnverhältnissen oder sind vom Verlust ihrer Wohnung bedroht. Dabei ist die Wohnung mehr als ein Dach über dem Kopf. Sie ist Heim und Lebensmittelpunkt, auch wichtig, um einen Arbeitsplatz zu behalten oder zu bekommen.

2. Auch wenn der Wohnungsbau in der „alten" Bundesrepublik Deutschland sich etwas erholt hat, es fehlen weiterhin über zwei Millionen preiswerte Wohnungen. Der Bestand an Sozialwohnungen hat sich von über 20 Prozent 1971 auf elf Prozent reduziert, und es fallen in den nächsten Jahren weitere zehntausende Wohnungen aus der Sozialbindung. Gleichzeitig werden die öffentlichen Mittel für den sozialen Wohnungsbau sowie das Wohngeld reduziert und gestreckt.

3. Der Bund fördert das Wohnungswesen jährlich mit ca. 75 Mrd. DM. Davon geht der größte Teil in Form von Steuergeschenken an die, die Immobilien besitzen. Ganze 8 Prozent bleiben übrig, um über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus und mit Wohngeld denen zu helfen, die es wirklich brauchen. Ordnungs- und vermögenspolitische Zielstellungen haben also die ursprünglich wohnungspolitischen Ziele der Wohnungsbauförderung weitgehend beiseite gedrängt.

4. Seit 1990 wurde das Wohngeld in den westdeutschen Bundesländern nicht der Mietenentwicklung angepaßt. Deswegen mußte 1994 schon jeder zweite Wohngeldempfänger eine Miete zahlen, die durch die Höchstbeträge des Wohngeldgesetzes nicht abgedeckt ist. Laut sozioökonomischem Panel liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote in Westdeutschland bei weiblichen Ein-Personen-Haushalten, Alleinerziehenden und Arbeitslosenhaushalten bei knapp 30 Prozent, bei Niedrigverdienern sind das 40 Prozent und mehr (DIW-Bericht 1/95). Auch in Ostdeutschland ist trotz Sonderwohngeldgesetzes insbesondere für Arbeitslosenhaushalte, Alleinerziehende und ältere Menschen die Wohnkostenbelastung nicht sozial verträglich.

5. Im Ergebnis der Ersten und Zweiten Grundmietenverordnung stiegen die Mieten in Ostdeutschland in den letzten vier Jahren um ca. 700 Prozent. Obwohl im Durchschnitt älter, mit geringerem Ausstattungsstandard, schlechterem Wohnumfeld und weiteren Mängeln behaftet, hat die Miethöhe in Ostdeutschland fast das Niveau der durchschnittlichen Miethöhe Westdeutschlands erreicht. Hinzu kommt, daß die warmen Betriebskosten bei ostdeutschen Wohnungen noch immer aufgrund des mangelhaften Zustandes von Heizungsanlagen und ungenügender Wärmedämmung im Durchschnitt ca. 1 DM/qm über dem westdeutschen Niveau liegen. Im Ergebnis werden für zunehmend mehr Wohnungen mit „Oststandard" Mieten auf „Westniveau" verlangt und auch mangels Alternativen bezahlt.

6. Der nominale Einkommensabstand zwischen Ost- und Westdeutschland betrug 1994 72,9 Prozent, kaufkraftbereinigt 81,9 Prozent (DIW-Bericht Nr. 51–52/94). Entgegen früheren Annahmen der Regierung werden die Einkommen in Ostdeutschland auch in den nächsten zwei bis drei Jahren um mindestens 15 Prozent hinter denen in Westdeutschland zurückbleiben. Trotz der im Verhältnis zu West niedrigeren Mieten nahmen 1993 24,4 Prozent aller ostdeutschen Haushalte Wohngeld in Anspruch, darunter Alleinerziehende mit 47,2 Prozent und Einzelpersonenhaushalte weiblich unter 65 Jahre mit 55 Prozent (DIW-Bericht Nr. 8/95).

7 Mit der Überführung des per 3. Oktober 1990 vorhandenen Wohnungsbestandes Ostdeutschlands in das Vergleichsmietensystem gibt es in den ostdeutschen Bundesländern im Gegensatz zu den westdeutschen Bundesländern weniger als ein Prozent Sozialwohnungen. Die kurzfristige Schaffung eines der wohnungspolitischen Situation angemessenen Bestandes an Sozialwohnungen mit Belegungsrechten und bezahlbaren Mieten durch Neubau ist nicht durchführbar. Deswegen sind Maßnahmen zur Schaffung eines „Sozialwohnungs"-Bestandes aus dem vorhandenen kommunalen Wohnungsbestand dringend erforderlich.

8. Für einen so folgenreichen Schritt wie die Einführung des Vergleichsmietensystems müßten die Ergebnisse der im Herbst 1995 stattfindenden umfassenden Wohnungs- und Gebäudezählung in Ostdeutschland mit zugrunde gelegt werden. Selbst der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Klaus Töpfer, äußerte dazu in einer Presseerklärung am 18. Januar 1995: „Die vorliegenden Daten zum Wohnungsbestand in den neuen Ländern sind völlig unzureichend. Sie beruhen auf lückenhaften DDR-Erhebungen aus dem Jahr 1981. Daher liegen weder verläßliche Daten zur Wohnungssituation im Osten vor, noch ist die Gesamtzahl und die regionale Verteilung der Wohnungen bekannt. Eine zielgenaue Wohnungspolitik braucht verläßliche Informationen. Die Gebäude- und Wohnungszählung wird dafür einen zentralen Baustein liefern."

9. Wohnungstausch ist eine besonders effektive, ressourcensparende Form, um den vorhandenen Wohnraum entsprechend den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter, vor allem auch von Haushalten mit Kindern, zu verteilen. Die dabei vorhandenen Barrieren (höhere Miete, neuer Mietvertrag und kürzerer Kündigungsschutz sowie bürokratische Hürden) sind zu beseitigen, Umzugswillige in kleinere Wohnungen zu unterstützen. Dabei kann auf westdeutsche bzw. westberliner Erfahrungen zurückgegriffen werden.

10. Mieterhöhungen bei Neu- und Wiedervermietungen treiben das Mietenniveau nach oben und verhindern wünschenswerte Mobilität.

11. Die Zwangsprivatisierung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen schafft keine neuen Wohnungen, verunsichert Mieterinnen und Mieter und bindet personelle, materielle und finanzielle Kräfte, die zur Lösung dringender wohnungspolitischer Aufgaben nötig wären. Statt wegen knapper Kassen öffentliche Mittel für die Bildung von Vermögen von schon Vermögenden rigoros zu streichen, wird für die Privatisierung von vorhandenen Mietwohnungen Geld ausgegeben, welches andererseits für die Schaffung und den Erhalt von Wohnungen mit Belegungsbindungen und bezahlbaren Mieten fehlt.

12. Eine beabsichtigte Übergangszeit von zweieinhalb Jahren in Ostdeutschland widerspricht den Erfahrungen der „alten" Bundesrepublik Deutschland bei der Umsetzung des Lücke-Plans und der Einführung des Vergleichsmietensystems. Dort war der Übergang zeitlich und territorial differenziert in Abhängigkeit von der konkreten örtlichen Situation auf dem Wohnungsmarkt geregelt, er betrug siebeneinhalb Jahre, in Ballungsräumen (z. B. Berlin) sogar noch wesentlich mehr.

13.1 Die Einführung des Vergleichsmietensystems in der beabsichtigten Form und zum 1. Juli 1995 ist nicht zwin-

gend. Der Einigungsvertrag fordert bei der Mietenentwicklung die Berücksichtigung der Einkommensentwicklung, setzt aber keinen Termin für den Übergang ins Vergleichsmietensystem. Dieser Termindruck entstand durch den sogenannten Magdeburger Kompromiß der Bauminister im Juli 1992. Seitdem wurde durch die Bundesregierung aber versäumt, ein tragfähiges, sozial verträgliches Konzept zu erarbeiten.

13.2 Ignoriert wurden die Voten und Beschlüsse der Parlamente in ostdeutschen Städten und Ländern, der Mieterorganisationen, die Vorschläge von PDS, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, von Wissenschaftlern und ebenso die rund 100 000 Unterzeichner der Volksinitiativen in Brandenburg und Mecklenburg/Vorpommern, die über 50 000 dem Bundestag vorliegenden Petitionen, die Proteste und Vorschläge von Mieterinnen und Mieter auf hunderten Veranstaltungen (zum Beispiel das Forum am 2. März 1995 in der Berliner Gethsemanekirche, an der der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Klaus Töpfer, teilnahm).

13.3 Die vier folgenden wohnungspolitisch wichtigen Punkte hätten in das Artikelgesetz eingebunden werden müssen bzw. können:

a) die zeitgleiche Inkraftsetzung eines Wohngeldgesetzes, welches für die gesamte Bundesrepublik Deutschland gilt oder zumindest eine erste Anpassung des Wohngeldes in den westdeutschen Bundesländern an die Mietentwicklung,

b) Regelungen, um aus den in der DDR mit öffentlichen Mitteln gebauten kommunalen Wohnungen einen Sozialwohnungsbestand zu schaffen,

c) notwendige Novellierungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes,

d) Verlängerung der derzeit bis 31. Dezember 1995 befristeten erweiterten Kündigungsschutzregelungen für Ostdeutschland unter Einschluß der Einliegerwohnungen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. die Einführung des Vergleichsmietensystems in Ostdeutschland so lange zurückzustellen, bis ein tragfähiges Konzept vorliegt. Die Weitergeltung bestehender Regelungen (Zweite Grundmietenverordnung, Wohngeldsondergesetz usw.) ist zu verbinden mit

a) einer Verlängerung der Zinshilfe für die sogenannten Altschulden der Wohnungswirtschaft über den 30. Juni 1995 hinaus und

b) der sofortigen Einführung einer Kappungsgrenze für die umlagefähigen Kosten nach Modernisierung für Wohnungen, die einer Mietpreisbindung gemäß der Zweiten Grundmietenverordnung unterliegen;

2. die Gestaltung der Mieten- und Wohnungspolitik für Ostdeutschland mit der Neukonzipierung einer Wohnungsbauförderung sowie eines überschaubaren und sozial verträglichen Mietensystems für die gesamte Bundesrepublik Deutschland zu verbinden. An der Erarbeitung eines solchen Konzeptes sind Länder und Kommunen, Mieterorganisationen, Verbände der Wohnungswirtschaft und Gewerkschaften frühzeitig in geeigneter Weise zu beteiligen.

Dies bedeutet im Konkreten folgende Maßnahmen:

1. Aufnahme des Menschenrechts auf Wohnung in das Grundgesetz bzw. in eine neue Verfassung mit der ausdrücklichen Bestimmung, daß eine Räumung auf die Straße nicht zulässig ist. Umfassender Kündigungsschutz u. a. für Haushalte mit Kleinkindern, für Menschen mit Behinderungen und für Menschen, die das 70. Lebensjahr vollendet haben.
2. Modernisierung und Demokratisierung des Mietrechts und Zusammenfassung zu einem auch für Mieter verständlichen Mietgesetz. Das betrifft vor allem die Möglichkeit des gegenseitigen Eintritts in bestehende Mietverträge beim Wohnungstausch, die rechtliche Sicherung alternativer Wohnformen sowie Vorschriften für die Bildung von Mietervertretungen und ihre Rechte. Genereller Ausschluß der besseren wirtschaftlichen Verwertung als Kündigungsgrund.
3. Schrittweise Herstellung der Mietgerechtigkeit und Ausarbeitung eines sozial verträglichen Mietenkonzeptes. Dazu gehören:
   - Verbot der Mieterhöhung bei Neu- bzw. Wiedervermietung als Sofortmaßnahme;
   - Bindung des Mietindexes an den Index der Einkommensentwicklung und der Verbraucherpreise;
   - Kappung der Modernisierungsumlagen auf Dauer und Wegfall dieser Umlagen nach Amortisation des vorgeschossenen Kapitals;
   - grundsätzliche Reformierung des Wohngeldrechts im Sinne der vollen Abdeckung notwendiger Zuschüsse im Rahmen der normierten Wohnflächen durch die Wohngeldtabellen und der damit verbundenen Anhebung der Einkommensgrenzen.
4. Notwendig ist ein langfristig angelegtes Nationales Wohnungsbauprogramm für den Zeitraum bis zum Jahr 2010, mit dem wenigstens 600 000 Wohnungen pro Jahr, darunter mindestens 300 000 Sozialwohnungen zu schaffen sind. Modernisierung und Sanierung der vorhandenen Bestände, Leerstandsbeseitigung und Zweckentfremdungsverbot sollten wichtige Bestandteile dieses Programms sein. Dieses Programm sollte vorrangig darauf gerichtet sein, Wohnungen für jene zu schaffen, die dies allein aus eigener Kraft nicht vermögen. Es ist so anzulegen, daß durch ein hohes Niveau und die Verstetigung des Wohnungsbaus Impulse für mehr Arbeitsplätze in der Bauindustrie ausgehen.

5. Verbindung des Wohnungsbaus mit einer menschengerechten und harmonischen Entwicklung der Städte und Regionen. Das setzt voraus:
   - Ausgestaltung der Rechte der Einwohner und Einwohnerinnen, ihrer Organisationen sowie der gewählten Volksvertreter bei der Planung;
   - eine gezielte und differenzierte Wirtschaftsförderung;
   - Flächenreserven, wie Industriebrachen, Konversionsflächen u. a. für den Wohnungsbau zu erschließen;
   - ein ressourcensparendes Bauen und einen auf Verkehrsvermeidung, Ökologie und Schutz historisch wertvoller und milieuprägender Bausubstanz gerichteten Stadtumbau.
6. Stärkere öffentliche Förderung des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie grundlegender Umbau der Wohnungsbauförderung, u. a. durch:
   - Bildung eines gemeinnützigen Wohnungsbaufonds;
   - Aufstockung der Fördermittel für den sozialen sowie nichtprofitorientierten Mietwohnungsbau, den selbstgenutzten Eigenheimbau und das Wohngeld durch Wegfall ungerechtfertigter Steuervorteile und Abschreibungsregelungen;
   - Umstellung der Wohnungsbauförderung im Steuerrecht auf einen festen einkommensunabhängigen Abzug von der Steuerschuld bis hin zur Negativsteuer;
   - Verzicht auf Förderung für den Erwerb von Wohnungen aus dem Bestand;
   - Erschließung weiterer Finanzierungsquellen für den Wohnungsbau, wie die weitgehende Abschöpfung von Planungs- und Spekulationsgewinnen bei Grundstücksverkäufen.

Bonn, den 18. Mai 1995

Klaus-Jürgen Warnick
Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Druck: Thenée Druck, 53113 Bonn, Telefon 91781-0
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333