

Entschließungsantrag

der Fraktion der SPD

zu der Unterrichtung durch die Bundesregierung
– Drucksache 13/4254 –

Wohngeld- und Mietenbericht

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. Gegenüber den extrem hohen Mietsteigerungsraten zu Beginn der 90er Jahre hat die Mietenentwicklung sich im Berichtszeitraum nur unwesentlich verlangsamt: Die Steigerungsraten der Bruttokaltmieten liegen mit durchschnittlich 3,9 % im Jahre 1995 mehr als 100 % über der Entwicklung der übrigen Lebenshaltungskosten; hier beträgt die Veränderung gegenüber dem Vorjahr 1,7 %. Der Einfluß der Mieten auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten und die Belastung der privaten Haushalte ist damit nach wie vor groß. Insbesondere im preiswerten Altbaubestand, der angesichts des inzwischen erreichten und für Durchschnittsverdiener kaum zu bezahlenden Mietenniveaus im freifinanzierten Neubau immer größere Bedeutung gewinnt, liegt die Steigerungsrate nur wenig unterhalb der letzten Jahre (s. Nummer 35 in Drucksache 13/4254). Die drei vor dem Komma bei der Mietenentwicklung ist ausschließlich den Bedingungen im sozialen Wohnungsbau zu verdanken, dessen weitere Existenz von der Bundesregierung in Frage gestellt wird, wenn sie den Ausstieg aus dem ersten Förderweg propagiert.
2. Die vom Ring Deutscher Makler (RDM) zur Verfügung gestellten Zahlen zur Entwicklung der Erst- und Wiedervertragsmieten zeigen eine geringfügige rückläufige Entwicklung bei den Mietpreisen in entsprechenden Verträgen. Es ist zweifelhaft, ob darin ein Indiz für die einsetzende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sehen ist, wie dies die Bundesregierung und der RDM vermuten (s. Nummer 37). Vielmehr ist davon auszugehen, daß mit den in den vergangenen Jahren von den Vermietern durchgesetzten Steigerungsraten bei den Neu- und Wiederver-

mietungen eine absolute Preisgrenze erreicht worden ist. Es ist realistisch anzunehmen, daß viele Wohnungssuchende angesichts der Neuvermietungspreise einen Umzug wegen Arbeitsplatzwechsels oder nicht mehr adäquater Wohnverhältnisse hinauszögern oder ganz aufgeben. Daß bei diesem Attentismus auf Mieterseite keine Spitzenmieten von 25 DM und mehr im Neubau erreicht werden können, ist offensichtlich. Von einem „nachlassenden Druck“ auf den Wohnungsmarkt kann auch mit Blick auf geringfügig niedrigere Abschlüsse bei Neuvermietungen keine Rede sein.

3. Gestützt wird diese Auffassung durch einen Blick auf die Neu- und Wiedervermietungspreise in den Ballungsgebieten, die erheblich über den vom RDM angegebenen Durchschnittswerten liegen.

Im „preiswerten“ Altbaubestand lagen neue Mietabschlüsse im Ballungsgebiet 30 % über den Neuverträgen in Städten mit weniger als 100 000 Einwohnern (sowohl bei mittlerem wie bei gehobenem Wohnwert), für Neubauten und Erstbezüge gilt dies weitgehend ebenfalls.

Diese Entwicklung gibt vor allem deshalb Grund zur Sorge, da nach den Prognosen der Bundesanstalt für Raumordnung und Landeskunde sowie anderer Institute in den kommenden zehn Jahren weiterhin mit einem erheblichen Anwachsen der Ballungsräume aufgrund von Wanderungsbewegungen zu rechnen ist.

Aussagen über Wohnungsleerstände und durchschnittliche Neuvertragsmieten sagen vor diesem Hintergrund wenig aus über die tatsächlichen Belastungen in den Agglomerationsräumen. Aufgrund der hohen Neuvertragsmieten ist in diesen Gebieten zudem mittelfristig mit einem deutlichen Anstieg der Bestandsmieten zu rechnen, der wegen des hohen Ausgangsniveaus zu erheblichen Mehrbelastungen der Mieterhaushalte führen wird, wenn nicht zugleich große Anstrengungen zum Erhalt und zur Errichtung preiswerter Wohnungen unternommen werden.

4. Die Mietbelastungsquote durch Warmmiete hatte bereits im September 1993 mit einem Durchschnitt von 25 % (bezogen auf alle Haushalte) einen extrem hohen Wert erreicht (s. Nummer 40). Angaben über die aktuelle Belastung liefert die Bundesregierung nicht. Es ist jedoch von einer weiteren Steigerung auszugehen, dafür spricht u. a. die in Tabelle 7 dokumentierte unterschiedliche Entwicklung der Mieten und Einkommen. Die Wohnkostenbelastung der Einpersonenhaushalte (1993: 30 %, Rentnerinnen: 34 %) gibt besonderen Anlaß zur Sorge.

Die Mietbelastungsquote der Mieterinnen und Mieter in den neuen Bundesländern ist in den vergangenen Jahren aus bekannten Gründen extrem angestiegen. Zur Sicherung des Wohnungsbestandes war diese Entwicklung in ihren Grundzügen nicht zu umgehen. Mit dem Wohngeld-

sondergesetz ist der Versuch unternommen worden, diese Belastung sozialverträglich zu gestalten. Daß jedoch bereits 1994 jeder zweite Mieterhaushalt eine Mietbelastungsquote von über 25 % nach Wohngeld hatte, hält der Deutsche Bundestag für besorgniserregend (s. Nummer 49). Gegenüber 1993 bedeutet dies eine Zunahme um mehr als 40 %. Diese Zahlen machen deutlich, daß auch das Sonderwohngeld Ost seine Funktion, die Mietbelastungsquote in den neuen Bundesländern in einem tragbaren Rahmen zu halten, immer weniger erfüllen kann.

Der Deutsche Bundestag bedauert es in diesem Zusammenhang, daß der Wohngeld- und Mietenbericht nach wie vor keine Ausführungen zur Wohnkostenbelastung in Relation zu den verfügbaren Haushaltseinkommen macht.

5. Der Bericht weist in Tabelle 12 eine deutliche Zunahme der Nebenkosten aufgrund der Preisentwicklung bei den kommunalen Gebühren auf. Die Bundesregierung weist den Kommunen die Verantwortung für diese Entwicklung zu. Es steht jedoch außer Frage, daß ökologische Anforderungen höhere Gebührensätze indizieren. Statt den Gemeinden pauschal die Verantwortung für Gebührenerhöhungen zu geben, hält der Deutsche Bundestag es für notwendig, die Kommunen seitens des Bundes finanziell in die Lage zu versetzen, kostenwirksame Bundesgesetze umzusetzen.

Der Städtebund warnt beispielsweise davor, daß die 1999 in Kraft tretenden Richtlinien zur Abfallbeseitigung eine Verdreifachung der Müllbeseitigungskosten nach sich ziehen werden.

Dieser Entwicklung kann die Bundesregierung nicht tatenlos zusehen. Die Nebenkosten haben schon heute den Charakter einer „zweiten Miete“. Eine ungebremste Weiterentwicklung ist Mieterinnen und Mietern nicht zuzumuten.

6. Die Bundesregierung weist immer wieder darauf hin, daß das Wohngeld auch Mieterinnen und Mieter mit niedrigem Einkommen in die Lage versetzt, angemessenen Wohnraum zu bezahlen. Tatsache ist jedoch, daß das Wohngeld seit 1990 nicht mehr den seitdem um fast 30 % gestiegenen Mieten angepaßt worden ist. Die Wohngeldleistungen des Bundes sind infolgedessen allein in den Jahren seit 1992 um fast 20 % von 3,7 auf 3,1 Mrd. DM gesunken (s. Tabelle 24).

Die Entwicklung der Haushaltseinkommen hat mit den Mietsteigerungsraten nicht Schritt halten können. Der Deutsche Bundestag hält es nicht für akzeptabel, daß heute nur noch bei etwa einem Drittel aller Wohngeldempfänger in den alten Bundesländern die gesamte Miete bei der Wohngeldberechnung anerkannt wird: 62 % aller Empfängerhaushalte hatten 1994 Mieten oberhalb der Miethöchstbeträge zu entrichten. Gegenüber 1992 bedeutet dies eine Zunahme um etwa ein Drittel. Es gibt keinerlei

Anzeichen dafür, daß diese Entwicklung in den beiden vergangenen Jahren gestoppt worden ist.

7. Immer weniger Haushalte mit Einkommen erhalten Wohngeldleistungen im Rahmen des Tabellenwohngeldes. Das Einfrieren des Wohngeldes auf den Stand von 1990 ist maßgeblich für diese Entwicklung. Nominale Einkommenssteigerungen haben nicht zu einem finanziellen Ausgleich für den Verlust von Wohngeldleistungen beitragen können.

Durch die ständig wachsende Anzahl von Sozialhilfeempfängern werden gleichzeitig immer größere Anteile des Wohngeldes im Rahmen des pauschalierten Wohngeldes geleistet. Der Wohngeld- und Mietenbericht 1993 (Drucksache 12/7153) wies aus, daß 1992 rund 39 % aller Wohngeldempfänger (West) Leistungen im Rahmen des pauschalierten Wohngeldes bezogen. Dieser Anteil lag 1994 bereits bei 48 % (Vergleichszahlen Ost: 2,5 % bzw. 8 %).

1992 ist in den alten Bundesländern etwa die Hälfte der Wohngeldleistungen für das pauschalierte Wohngeld gezahlt worden, 1994 betrug dieser Anteil bereits zwei Drittel (s. Nummer 75).

Der Deutsche Bundestag erteilt in diesem Zusammenhang allen Überlegungen eine Absage, die mehrfach angekündigte Wohngeldnovelle durch eine Rechtsänderung bei der Gewährung des pauschalierten Wohngeldes zu finanzieren. Sinnvoll erscheint dagegen eine Höchstbetragsregelung beim pauschalierten Wohngeld, die der Regelung beim Tabellenwohngeld entspricht.

Die grundsätzliche Notwendigkeit einer überfälligen Wohngeldanpassung wird auch von der Bundesregierung gesehen, wenn sie feststellt, „daß für Haushalte mit konstanten Realeinkommen und unveränderter Wohnungsverorgung das um den Mietanstieg bereinigte Wohngeld seit Jahren gesunken ist“ (s. Nummer 89). Dies spiegelt sich auch darin, daß die Mietbelastungsquote (Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltseinkommen) der Empfänger von Tabellenwohngeld in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen ist. West: 1993: 26,7 %, 1994: 28,1 % (nach Wohngeld), Ost: 1993: 14,8 %, 1994: 17,8 % (nach Wohngeld) (s. die Nummern 78, 97).

8. Der Wohngeld- und Mietenbericht geht ausführlich auf Maßnahmen zur besseren Wohnraumversorgung ein. Der Deutsche Bundestag folgt der Einschätzung der Bundesregierung insoweit, als sie das Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 und das Eigenheimzulagengesetz als Schritte in die richtige Richtung interpretiert. Er weist allerdings auch darauf hin, daß die Bundesregierung durch ihre jahrelange Weigerung, die Wohneigentumsförderung progressionsunabhängig zu gestalten, verantwortlich dafür ist, daß die sogenannten Schwellenhaushalte über Jahre hinaus keine Möglichkeit hatten, den Mietwohnungsmarkt durch den Wechsel in das Wohneigentum zu entlasten.

Konkrete Einschätzungen zur möglichen positiven Wirkung einer Kostensenkungsinitiative im Baubereich auf den Wohnungsmarkt sowie zu den Auswirkungen eines Dritten Wohnungsbaugesetzes sind dagegen nicht möglich, da die Bundesregierung trotz vielfältiger Ankündigungen in beiden Bereichen bislang keine praktikablen Konzepte vorgelegt hat.

9. Besondere Beachtung verdienen nach Ansicht des Deutschen Bundestages die Ausführungen der Bundesregierung zum Mietrecht und zum sozialen Wohnungsbau.

Die Ausführungen zum Mietrecht weisen u. a. auf das „Aktionsprogramm für Investitionen und Arbeitsplätze“ hin.

Der Deutsche Bundestag sieht die Gefahr, daß in diesem Programm, wie auch in den Ausführungen des Berichts unter dem Deckmantel einer – notwendigen – Vereinfachung des Mietrechts, ein Abbau des Mieterschutzes betrieben werden soll, denn mehr „Marktnähe“ kann letztlich nur mehr „Mieterferne“ nach sich ziehen. Die Kritik am Mietrecht, dieses sei geeignet, Investitionen in den Wohnungsbau zu verhindern, ist angesichts der auch von der Bundesregierung hinlänglich gepriesenen Fertigstellungszahlen mehr als fragwürdig (s. Nummer 10).

Der Deutsche Bundestag weist alle Versuche, das soziale Mietrecht materiell zu verändern, zurück und plädiert insbesondere für eine Beibehaltung des derzeitigen Kündigungsschutzes, für die Beibehaltung des Vergleichsmietensystems mit seinen mietpreisdämpfenden Regelungen sowie für die Einheitlichkeit des Mietrechts.

Mit Blick auf den derzeit zu beobachtenden Verdrängungsprozeß von Mietern in restitutionsbehafteten Ein- und Zweifamilienhäusern in den neuen Bundesländern hält der Deutsche Bundestag die Äußerungen der Bundesregierung zu den Schutzrechten der Altmietler für unangemessen und zynisch (s. Nummer 65).

Der soziale Wohnungsbau ist angesichts der Mietpreisentwicklung heute insbesondere in den Ballungsgebieten von größter Bedeutung. Die Bundesregierung vermittelt mit ihren Ausführungen zu den Mietpreisvorteilen im sozialen Wohnungsbau (s. Nummer 28 ff.) den Eindruck, als wolle sie diese Differenz zum freifinanzierten Wohnungsbau einebnen. Der Deutsche Bundestag weist darauf hin, daß die niedrigeren Mieten im Sozialwohnungsbestand und ihre mietpreisdämpfende Wirkung für den Wohnungsmarkt politisch gewollt sind.

Der Verzicht auf bewährte Förderkonzeptionen zugunsten neuer Fördermechanismen, deren Praktikabilität und langfristige Tragfähigkeit nicht annähernd erwiesen sind, kann nicht im Sinne der wohnungsuchenden Mieterinnen und Mieter sein.

Der Deutsche Bundestag bedauert es, daß die Bundesregierung in ihren Ausführungen zum Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) (s. Nummer 66 ff.) mit keinem Wort auf die massive Kritik seitens der Wohnungswirtschaft, der Mieter und der Länder an der progressiven Gestaltung der Erlösabführungsquote eingeht. Ohne grundsätzlich das Privatisierungskonzept des AHG in Frage stellen zu wollen, sieht der Deutsche Bundestag hier Handlungsbedarf seitens der Bundesregierung.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. alle Anstrengungen zu unternehmen, um die seit Jahren über der allgemeinen Preissteigerung liegende Entwicklung der Mietkosten zu begrenzen; dazu ist es u. a. erforderlich
 - a) das Engagement des Bundes im sozialen Wohnungsbau zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums dauerhaft aufrechtzuerhalten und im Rahmen des finanziell Möglichen zu verstärken;
 - b) die steuerliche Abschreibung im freifinanzierten Mietwohnungsbau so zu gestalten, daß die steuerliche Förderung in erster Linie kostensenkende und kostenbegrenzende Wirkungen erzielt und auf diese Weise vorrangig der Errichtung preiswerter Wohnungen dient;
 - c) den Kommunen durch ein zonierte Satzungsrecht und durch ein preislimitiertes Vorkaufsrecht die Möglichkeit zu geben, preiswertes Bauland auszuweisen sowie die Spekulationsfristen für Grundstücke zu verlängern;
2. die Diskussion um eine materielle Änderung des Mietrechts zuungunsten der Mieter unmißverständlich zu beenden; die geplante Vereinfachung des Mietrechts darf nicht zum Abbau des Mieterschutzes führen, notwendig sind u. a. die Beibehaltung der Kappungsgrenzen und des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes, die Beibehaltung der derzeitigen Kündigungsfristen bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die Beibehaltung der Sozialklausel auch bei Eigenbedarfskündigungen sowie die Aufrechterhaltung eines einheitlichen Mietrechts;
3. noch vor der Sommerpause einen Gesetzentwurf zu der seit Jahren angekündigten Novelle des Wohngeldgesetzes vorzulegen; angesichts der Mietenentwicklung in den vergangenen sechs Jahren muß diese Novelle eine deutliche Anhebung der Miethöchstgrenzen und des Tabellenwohngeldes enthalten; notwendig ist zudem eine Regelung, nach der die Wohngeldleistungen im Zweijahresrhythmus der Einkommens- und Mietenentwicklung angepaßt werden; die Finanzierung des angehobenen Tabellenwohngeldes darf nicht über die Abschmelzung des pauschalierten Wohngeldes erfolgen;

4. in zukünftigen Wohngeld- und Mietenberichten die Mietbelastungsquoten für unterschiedliche Einkommensgruppen darzustellen und darüber hinaus endlich eigene Erhebungen zur Höhe der Erst- und Wiedervertragsmieten vorzulegen;
5. die Kritik des Deutschen Mieterbundes und der Wohnungswirtschaft an der progressiven Erlösabführungsquote nach dem AHG aufzunehmen und endlich dafür Sorge zu tragen, daß mit einer linearen Gestaltung dieser Quote der Privatisierungsdruck von Mietern und Vermietern genommen wird;
6. im Rahmen der Diskussion um die Novellierung des Wohnungsbaugesetzes von allen Plänen Abstand zu nehmen, die eine flächenübergreifende Anhebung der Bestandsmieten im sozialen Wohnungsbau zum Inhalt haben;
7. durch eine gesetzliche Regelung die Aufstellung von Mietspiegeln in den Kommunen zu sichern, um eine verbesserte Grundlage in Mieterhöhungsverfahren zu haben und rechtliche Auseinandersetzungen vermeiden zu helfen.

Bonn, den 12. Juni 1996

Rudolf Scharping und Fraktion

