

Entschließungsantrag

der Fraktion der PDS

**zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 14/5911, 14/6145, 14/6344 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Schon die vorherige Bundesregierung vernachlässigte die Förderung des Mietwohnungsbaus zugunsten der Wohneigentumsförderung. Die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau wurden ebenso gekürzt wie die Abschreibungssätze für den Neubau von Mietwohnungen. Die jetzige Bundesregierung hat diese Orientierung bislang nicht grundsätzlich geändert. Als Folge dieser Politik geht die Zahl der Fertigstellungen im Mietwohnungsbau nun schon seit Jahren zurück; eine Erholung ist nicht in Sicht. Dennoch will die Politik derzeit keinen Handlungsbedarf im Sinne einer Stimulierung der Bautätigkeit erkennen.

Die Mieten sind in der zweiten Hälfte der 90er Jahre weniger stark gestiegen als in der ersten Hälfte. Doch selbst in Zeiten allgemein entspannter Wohnungsmärkte herrscht bei preiswerten Wohnungen in Ballungszentren eine verstärkte Nachfrage mit wieder anziehenden Mieten. Mangel herrscht außerdem vielerorts an preiswerten alten- und behindertengerechten Wohnungen sowie an Wohnraum für Studentinnen und Studenten. Gleichzeitig hat der staatlich subventionierte Wohnflächenkonsum einkommens- und vermögensstarker Haushalte zugenommen. Die ostdeutschen Wohnungsmärkte befinden sich in einer dauerhaften Leerstandskrise, die in bestimmten Regionen bereits Notstandscharakter angenommen hat.

1. Zur Lage in den alten Bundesländern

Der rechnerische Wohnungsfehlbestand ist 1999 erstmals unter eine Million Wohnungen gefallen. Trotzdem ist auch weiterhin von einem erheblichen Neubaubedarf auszugehen. In den aktuellen Wohnungsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung und des Instituts für ökologische Raumentwicklung wird für Deutschland insgesamt der jährliche Bedarf auf 376 000 neu zu errichtende Wohnungen geschätzt, davon 290 000 in den alten Ländern. Der Bedarf wird mit den weiterhin zunehmenden Haushaltzahlen begründet.

Der Bestand an belegungs- und preisgebundenem Wohnraum geht indes ebenso wie die Bewilligungsziffern im sozialen Wohnungsbau ständig zurück. Von den über vier Millionen 1987 noch vorhandenen Sozialwohnungen sind wegen des

Ablaufs der Bindungen und der geringen Neuförderungsraten der letzten Jahre noch knapp zwei Millionen übrig, davon dürften wenigstens 25 Prozent fehlbelegt sein. 2005 werden nur noch etwa eine Million Sozialwohnungen zur Verfügung stehen; bis 2015 dürfte der Sozialwohnungsbestand bis auf eine Restgröße abgeschmolzen sein. Diese Entwicklung steht in einem eklatanten Mißverhältnis zu der nicht abnehmenden Anzahl eigentlich sozialwohnungsberechtigter Haushalte.

Auch wenn es aufgrund der entspannten Marktlage wenig politische Widerstände ausgelöst hat: der Prozess des schleichenden Abbaus der Sozialbindungen bedeutet einen fundamentalen Verlust an Einflussmöglichkeiten des Staates auf die soziale Wohnungsversorgung. Verschärfend kommt hinzu, dass unter dem Druck der kurzfristigen Einnahmenerzielung gleichzeitig hunderttausende öffentliche Wohnungen privatisiert wurden und dieser Prozess fortschreitet.

2. Zur Lage in den neuen Bundesländern

In den ostdeutschen Städten und Kommunen befinden sich noch erhebliche Teile des Altbauwohnungsbestandes auch als Folge der DDR-Wohnungsbaupolitik, die ebenfalls jahrzehntelang einseitig den Wohnungsneubau präferierte, in einem schlechten Erhaltungszustand. Ein Drittel der innerstädtischen Geschosswohnungen steht leer. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um Altbauwohnungen mit erheblichen Bauschäden. Größere Sanierungsfortschritte sind in der mittelfristigen Zukunft aufgrund des allgemeinen Angebotsüberhangs an Wohnraum nicht mehr zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht sind jedoch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sowie alle Gebäude, die Teil eines stadtbildprägenden, städtebaulichen Ensembles sind, möglichst zu erhalten und wieder der Nutzung zuzuführen.

Mit der zu Beginn der 90er Jahre eingeleiteten massiven, undifferenzierten und fortgesetzten Förderung des Wohnungsneubaus mittels Sonderabschreibungen wurden die wohnungspolitischen Fehlentscheidungen der DDR-Zeit mit anderen Mitteln fortgesetzt. Trotz einer erheblichen Reserve an erhaltenswerten unsanierten Altbauwohnungen hat man über Jahre hinweg massive Förderanreize für den Wohnungsneubau gegeben. Die völlig willkürlichen, das Leistungsfähigkeitsprinzip der Einkommensbesteuerung geradezu auf den Kopf stellenden Verteilungswirkungen der Sonderabschreibungen hat man dabei billigend in Kauf genommen. Ebenso indifferent wurden die absehbaren unerwünschten Auswirkungen auf die Vermögensverteilung hingenommen. Auf der anderen Seite sind aus steuerlichen Verlusten inzwischen aufgrund von Leerstand und geringen Mieteinnahmen vielfach reale Verluste geworden. Besonders Kleinanleger sind davon betroffen. Schließlich hat man die von Anfang an offensichtlichen, wettbewerbsverzerrenden Wirkungen der Sonderabschreibungen auf die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen hingenommen.

Weiterhin hat das abrupte Absetzen der bis 1996 bzw. 1998 mit voller Intensität gewährten Förderung nicht zuletzt auch der Bauwirtschaft schweren Schaden zugefügt. Bis heute ist eine Stabilisierung der Nachfrage nach Bauleistungen nicht in Sicht. Die ostdeutsche Bauwirtschaft muss die in den Boomjahren aufgebauten Kapazitäten jetzt gezwungenermaßen abbauen. Unternehmen werden insolvent, Massenarbeitslosigkeit greift nun auch in der ostdeutschen Bauwirtschaft um sich. Die Bauwirtschaft, zunächst hochtourig laufender Motor der Wirtschaft in den neuen Ländern, ist heute zu einer gesamtwirtschaftlichen Belastung geworden.

Sie braucht dagegen eine Wohnungsförderungspolitik, die abrupte Brüche vermeidet und verstetigend auf die Rahmenbedingungen einwirkt.

Im Nachhinein bleibt festzuhalten: Einer allgemeinen undifferenzierten Wohnungsbauförderung hat es in den neuen Ländern nie bedurft. Diese Art der

Förderung hat insbesondere der kommunalen Wohnungswirtschaft erhebliche Schäden zugefügt und zu spürbaren gesamtwirtschaftlichen Wohlfahrtsverlusten geführt (Steuerausfälle, Kapitalfehllenkung). Außerdem wurde das Leistungsfähigkeitsprinzip der Einkommensbesteuerung unterpült. Von Anfang an hätte die Förderung auf die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz konzentriert werden müssen. Als Förderinstrument hätten Investitionszulagen oder zinsgünstige Kredite, nicht aber Abschreibungsvergünstigungen zum Einsatz kommen müssen.

Die unter der bürgerlich-liberalen Koalition begonnene Wohnungspolitik hat die nachteiligen Stadt-Umland-Wanderungen gefördert und trägt mithin eine erhebliche Mitschuld an der Entvölkerung vieler ostdeutscher Städte. Auch die Wohneigentumsförderung ist hier angesprochen, wurde doch die Bestandsförderung bei der Ausgestaltung der Eigenheimzulage von Anfang schlechter gestellt.

Die ehemals volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände befinden sich zu großen Teilen über die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften nach wie vor im öffentlichen oder gemeinschaftlichem Eigentum. Dies muss auch für die Zukunft gesichert bleiben.

Die wirtschaftliche und demographische Lage Ostdeutschlands, besonders die hohe Arbeitslosigkeit und die Überalterung der Bevölkerung lassen auch langfristig einen hohen Bedarf an belegungsgebundenen und preiswerten Mietwohnungen erwarten.

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Genossenschaften, aber auch eine Vielzahl privater Einzeleigentümer von Mietwohnungen, die mit einer hohen Schuldenlast zu kämpfen haben, sind durch die Politik in den 90er Jahren in vielfältiger Weise gegenüber den neu hinzugekommenen Marktteilnehmern benachteiligt worden. Sie konnten nur in sehr begrenztem Ausmaß von den Sonderabschreibungen profitieren, sie waren von der schleppenden Klärung der Eigentumsverhältnisse betroffen, etc. Daraus ergibt sich die Forderung, diese Unternehmen und Eigentümer wenigstens in Zukunft fair zu behandeln, ihnen nicht noch mehr Lasten aufzubürden.

Sie sind von den Altschulden auf strukturell leerstehenden Wohnraum zu befreien. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Genossenschaften bieten außerdem als große Unternehmen günstige Voraussetzungen für geordnete, stadtverträgliche Rückbaustrategien. Doch können sie die finanziellen Lasten eines notwendig werdenden Rückbaus nicht allein tragen.

3. Probleme auf der Quartiersebene

Soziale Entmischungsprozesse beeinträchtigen die gesellschaftliche Integration vor allem in städtischen Ballungsräumen. Mangelnde soziale Bindungen und ein Wohnumfeld ohne ausreichende Beschäftigungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote führen in den sogenannten benachteiligten Quartieren zu Isolation und Vereinsamung, zu Kriminalität und Zerstörungen. Hier muss die Wohnungspolitik, aber nicht nur sie, entschlossen gegensteuern. Das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ ist in dieser Hinsicht ein hoffnungsvoller, wenn auch nur ein bescheidener Anfang. Neben verbesserten Kultur- und Beschäftigungsangeboten sind in den Problemvierteln insbesondere Maßnahmen zur Stärkung der Selbstverantwortung der Bewohner angezeigt, wie die Verlagerung von Entscheidungsbefugnissen ins Gebiet, die Mitwirkung an der Quartiersentwicklung, Selbst-/Nachbarschaftshilfe, Formen der Selbstverwaltung, gemeinschaftlichen Wohneigentums sowie der Mieterdemokratie in Wohnungsunternehmen.

4. Entwicklung der Kosten und Preise

In Deutschland sind in den vergangenen zehn Jahren die Mieten sowie die Preise für Bauland, Bauleistungen und Immobilien schneller als die privaten Einkommen gestiegen. Die Baukosten für Wohngebäude sind im internationalen Vergleich immer noch sehr hoch. Die Bemühungen der Politik um kostensparende Bauweisen haben nur unwesentliche Fortschritte gebracht, weil sie sich vorrangig in Appellen erschöpften. In den alten Bundesländern steht einem Überangebot an teuren Wohnungen besonders in den Ballungsräumen oftmals ein ausgeprägtes Defizit an preisgünstigen Wohnungen gegenüber. Dies ist nicht zuletzt auf die langanhaltenden Versäumnisse im Fördersystem des sozialen Mietwohnungsbaus zurückzuführen. So ist der dramatische Rückgang an belegungs- und preisgebundenen Wohnungen auch auf die großzügig eröffneten Möglichkeiten der vorzeitigen Ablösung staatlicher Förderdarlehen zurückzuführen.

Schließlich haben die explodierenden Mietnebenkosten preistreibend gewirkt. Bislang konnte die Vermieterseite in der Mehrzahl der Fälle sämtliche Kostenrisiken auf die Mieter abwälzen. Bei der Formulierung der Rahmenbedingungen für kostensparendes Verhalten wurden die Vermieter bisher weitgehend ausgeklammert. Für die Zukunft sind zumindest bei den wesentlich vom Vermieter verursachten Kostenarten die Risiken gerechter zu verteilen, etwa durch die Teilinklusionsmiete.

5. Zum Verhältnis zwischen frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau

Der freie Wohnungsmarkt löst die Probleme bei der Wohnungsversorgung einkommensschwacher und benachteiligter Haushalte nicht. Sich selbst überlassen, produziert er – unkontrolliert – zyklische Schwankungen der Mieten und der Fertigstellungen.

Das Modell für eine zukunftsfähige soziale Wohnraumwirtschaft liegt in der Verbindung eines regulierten allgemeinen Wohnungsmarktes mit marktorientierter Vergleichsmiete und einem leistungsfähigen sozial orientierten, kontrollierten Marktsegment mit verbilligten Mieten sowie besonderen Zugangsbedingungen für die benachteiligten Gruppen.

Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung sind möglichst effizient, also treffsicher, einzusetzen. Doch eine einseitige Ausrichtung der sozialen Wohnraumförderung am Ziel der Effizienzsteigerung läuft darauf hinaus, einer möglichst eng gefassten Zielgruppe mit möglichst wenig Aufwand „ein Dach über dem Kopf“ zu verschaffen. Soziale Wohnraumförderung ist jedoch mehr als bloße „Versorgung“, mit ihr werden gleichzeitig gesellschaftspolitische, städtebauliche und stabilisierungspolitische Ziele verfolgt.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

bei der Reform des Wohnungsbaurechts sind folgende inhaltliche Grundsätze zu beachten:

Die Reform des Wohnungsbaurechts setzt das im Grundgesetz verankerte Sozialstaatsprinzip um. Es ist im Bereich der Wohnungspolitik als Auftrag an alle staatlichen Institutionen zu verstehen, einkommensschwachen Haushalten ebenso wie diskriminierten und benachteiligten Gruppen die Versorgung mit einer angemessenen, bezahlbaren Wohnung zu ermöglichen (Zugang und Erhalt).

1. Wohnen als Sozialgut sichern

Für die Dominanz des Sozialgutcharakters des Wohnens sprechen im Einzelnen folgende Gründe:

- der Ausschluss von der Versorgung mit einer Wohnung bedroht die Existenz,
- die Wohnung ist Lebensmittelpunkt und Zufluchtstätte,
- bestimmte gesellschaftlich definierte Mindeststandards hinsichtlich Qualität und Quantität der Wohnraumversorgung müssen für alle Menschen hergestellt werden, um ein menschenwürdiges Leben zu ermöglichen.

Am Wohnungsmarkt sind daher besondere Rahmenbedingungen herzustellen (u. a. Kündigungsschutz, Mietbegrenzungen, Wohnungsbauförderung), um die sozial unerwünschten Ergebnisse einer freien Wohnungsmarktwirtschaft zu korrigieren.

2. Erstellung regelmäßiger Wohnraumbedarfsprognosen

Zur Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs sind auf allen staatlichen Ebenen regelmäßig Wohnbedarfsprognosen zu erstellen. Kommunale, regionale und bundesweite Prognosen sind zukünftig besser aufeinander abzustimmen. Träger der Prognosen sind die statistischen Ämter des Bundes, der Länder und der Gemeinden. Die abgestimmten Prognosen sollen in einem detaillierten und regional gegliederten „Bericht über die Versorgungslage am Wohnungsmarkt“ zusammengefasst werden. Diese regelmäßig fortzuschreibenden Bedarfsprognosen sind Grundlage der Förderkonzepte und der Mittelvergabe für die jeweiligen politischen Ebenen.

3. Stabilisierungsauftrag

Nötig ist eine an langfristigen Bedarfsprognosen orientierte, vorausschauend steuernde Förderung des Wohnungsangebots, um die zyklischen Schwankungen von Mieten, Immobilienpreisen und Leerstandsdaten weitestgehend auszugleichen.

Sozialer Wohnungsbau ist nicht ein quantitativ nebensächlicher, gar künftig verzichtbarer „Reparaturbetrieb“, sondern ein gleichberechtigtes, sich stetig entwickelndes Marktsegment mit klar definiertem Stabilisierungs- und Versorgungsauftrag.

Der Stabilisierungsauftrag erfordert, dass die Instrumente der Wohnraumförderung so ausgestaltet sein müssen, dass in jeder Marktsituation wirksame Anreize zur bedarfsgerechten Wohnungsversorgung gegeben werden können. Dies kann nur eine Förderung leisten, die über lange Zeiträume hinweg wirkt und stabilisiert.

Eine vorausschauende und damit zugleich verstetigend wirkende Förderung belastet langfristig gesehen die öffentlichen Haushalte weit weniger als eine kurzfristig reaktive Förderung.

Die Förderbedingungen sind jedoch flexibel an die jeweilige Marktsituation anzupassen und im Einklang mit den Ergebnissen der langfristigen Wohnungsbedarfsprognosen zu variieren.

Für die einzelne Gemeinde, für das einzelne Bundesland wie auch für den Gesamtbestand an Sozialwohnungen sind differenzierte Laufzeiten der Förderung – ein nach Laufzeiten gemischtes Portfolio an Wohnungen mit Belegungsrechten – einzuführen. Anzustreben ist eine Mischung aus kurzen Laufzeiten (10 bis 15 Jahre), mittleren bis langen Laufzeiten (15 bis 50 Jahre) und dauernden Laufzeiten (>50 Jahre) auf der Grundlage von tilgungsfreien Darlehen bzw. sozial gebundenem öffentlichem Eigentum.

Bei hoher Förderintensität sind grundsätzlich entsprechend lange Bindungsfristen zu garantieren.

Neben dem Stabilisierungsauftrag hat der soziale Wohnungsbau einen ständigen, aktuellen Versorgungsauftrag zu erfüllen. Deshalb ist kontinuierlich ein

ausreichender, sozial gebundener Wohnungsbestand mit Belegungsrechten an kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungen zu sichern.

In den alten Bundesländern ist Wegfall der Belegungsrechte aufgrund der massenhaft auslaufenden Sozialbindungen auszugleichen.

Der Ankauf von Belegungsbindungen sollte an Standorten mit einem aktuellen bzw. sich kurzfristig abzeichnenden Bedarf in Frage kommen. In den neuen Bundesländern sind belegungsgebundene Bestände der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen bedarfsgerecht zu erhalten. Zur Zielgruppe für diese Förderung sollen die einkommensschwachen Haushalte mit einer hohen Mietbelastung gehören.

4. Sozialer Entmischung entgegenwirken

Probleme bei der Wohnungsversorgung treten überwiegend in Ballungsräumen auf. Die zunehmende Zersiedlung der Landschaft mit der Folge eines stetig wachsenden Verkehrsaufkommens darf von Seiten der sozialen Wohnraumförderung nicht länger unterstützt werden. Sie muss sich daher auf das städtische Wohnen konzentrieren und in den städtischen Regionen zukunftsweisende städtebauliche Akzente setzen.

Soziale Durchmischung erfordert eine kleinräumige Verteilung der Sozialwohnungen über das Stadtgebiet und die verschiedenen Wohnlagekategorien. Ziel ist die Durchmischung und Auflockerung der baulichen Strukturen und sozialen Milieus, nicht deren räumliche Verfestigung. Soziale Ghettos müssen genau so vermieden werden wie Ghettos der Mittelschichten oder der Privilegierten. Im Sozialwohnungsbestand muss, besonders bei Großwohnsiedlungen mit Vermietungsproblemen, dem Ziel der sozialen Durchmischung Vorrang eingeräumt werden. Mietvorteile von Fehlbelegern können unter bestimmten Bedingungen hingenommen werden.

5. Zielgruppen der Förderung

Aus stabilisierungspolitischer Sicht sind in die Zielgruppe die Haushalte mit inelastischer Nachfrage am Wohnungsmarkt einzubeziehen; das sind alle Haushalte oberhalb einer Mietbelastungsquote von 25 Prozent sowie Gruppen, die am freien Wohnungsmarkt diskriminiert werden.

- Die Einkommensgrenzen sind nach Wohnungs-Kaufkraft des Einkommens an dem jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt regional zu differenzieren.

Sie werden in Form von höchst zumutbaren Mietbelastungsquoten definiert, denen eine normierte individuelle Mietbelastungsquote gegenübergestellt wird: die ortsübliche Vergleichsmiete für hinreichend große Wohnungen (bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße) mit durchschnittlichem Qualitätsstandard (Lage und Ausstattung) einschließlich ortsüblicher Nebenkostenzuschläge dividiert durch das jeweilige Haushaltsnettoeinkommen.

- Berechtigt sind alle Haushalte, die aufgrund eines unterdurchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens bzw. aufgrund eines überdurchschnittlich hohen Mietniveaus am lokalen Wohnungsmarkt über der höchstens zumutbaren Mietbelastungsquote von 25 Prozent liegen.
- Die Quote wird bundeseinheitlich durch Bundesgesetz vorgegeben.
- Die höchstens zumutbaren Mietbelastungsquoten werden nach Haushaltsgrößen und Kinderzahl differenziert gestaltet; je mehr Mitglieder der Haushalt umfasst, desto niedriger die zumutbare Mietbelastungsquote.
- Alleinerziehenden, Schwerbehinderten, jungen Ehepaaren und anderen Gruppen mit erhöhtem Bedarf können bei gleicher Haushaltsgröße niedrigere Belastungsquoten zugestanden werden.

- Die Einkommensentwicklung der geförderten Haushalte wird regelmäßig überprüft, um die Effizienz der Förderung zu erhöhen und Änderungen der Einkommen oder des Mietenniveaus dynamisch ohne weitere gesetzgeberische oder anderweitige Eingriffe anzupassen.

6. Reformierte Kostenmiete als Basismiete

- Die bisherige Kombination aus Höchstdurchschnittsmiete und Kostenmiete wird durch die reformierte Kostenmiete als Basismiete ersetzt, um die Effizienz der Mittelvergabe wie die unabhängig von der Marktsituation zu gewährleistende Förderung zu sichern, die Gewinne der Investoren einerseits zu begrenzen und andererseits zu stabilisieren.
- Die Kostenmiete als Basismiete stellt auf die durchschnittlichen, ortsüblichen Kosten ab. Dazu werden pauschalierte Kostenansätze eingeführt, die den Investoren bestimmte Bau- und Ausstattungsstandards verpflichtend vorgeben. Dabei fließen sowohl die Baukosten als pauschalierte Normherstellungskosten (regional differenziert) als auch die tatsächlichen Grundstückskosten in die reformierte Kostenmiete ein, um Grundstücke in mittleren und gelegentlich auch in bevorzugten Wohnlagen für den sozialen Wohnungsbau einzusetzen.
- An die Stelle der starren gesetzlichen Vorgabe der Eigenkapitalverzinsung tritt die Ankopplung an einen Referenzzinssatz (z. B. Basiszins + x Prozentpunkte). Der Zuschlagsatz ist so zu variieren, dass in der jeweiligen Region jeweils der stabilisierungspolitisch und versorgungspolitisch erforderliche Renditeabstand erreicht wird.
- Die reformierte Kostenmiete ist insbesondere integraler Bestandteil jeder intensiven und langlaufenden Wohnungsbauförderung; bei kurzlaufenden Förderungen kann auf die langfristige Absicherung der Investoren gegenüber dem Zinsänderungsrisiko verzichtet werden (fakultative Kostenmiete).

7. Einkommensabhängige Miete als Subjektmiete

Die von den geförderten Mieterhaushalten zu zahlende Subjektmiete wird einkommensabhängig gestaltet. Starre Einkommensgrenzen im Sinne von absoluten Höchstbeträgen sind angesichts der regionalen Unterschiede bei Einkommen und Mieten unangemessen. Angestrebt wird daher eine einheitliche Mietbelastungsquote.

Die Subjektmiete ist von der dem Investor zustehenden Basismiete unabhängig, diese ist ggf. durch Subventionen aufzufüllen.

Bei der Bemessung der Subjektmiete wird grundsätzlich – für Haushalte vergleichbarer Größe und Zusammensetzung – eine für das ganze Bundesgebiet einheitliche Mietbelastungsquote angestrebt. Für einen Zwei-Personen-Haushalt ohne Kinder liegt die Subjektmiete so hoch, dass eine tatsächliche Mietbelastungsquote von 25 Prozent nicht überschritten wird. Dem Grundsatz „Gleiche Miete bei gleichem Einkommen“ wird damit umfassend Geltung verschafft.

8. Integrierte Wohneigentumsförderung

Die Wohneigentumsförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ist mit der allgemein zugänglichen Förderung nach dem Eigenheimzulagegesetz in einem einheitlichen Fördermodell zusammenzuführen und stärker auf familienpolitische Ziele auszurichten. Ihre Effizienz ist deutlich zu erhöhen; die Förderung ist deshalb stärker einkommensabhängig zu gestalten.

- Alle Elemente des bestehenden Fördersystems (einschließlich Sparförderung, Eigenheimzulage, KfW-Darlehen) werden in der neuen „Integrierten Wohneigentumsförderung“ zusammengefasst.

- Die neue integrierte Wohneigentumsförderung wird mit der sozialen Mietwohnungsbauförderung insbesondere hinsichtlich der Einkommensgrenzen so eng wie möglich harmonisiert.
- Aus umwelt-, raumordnungs- und verkehrspolitischen Gründen ist der Schwerpunkt der integrierten Wohneigentumsförderung deutlich hin zur Bestandsförderung, flächensparenden Eigentumsformen und städtischen Wohnformen zu verlagern.
- An die Stelle der bisherigen Zulagen treten zinsverbilligte öffentliche Darlehen; die Zinssubvention wird abhängig vom Einkommen der Empfängerhaushalte gestaffelt.
- Das Einkommen und die ortsüblichen Grundstücks- und Herstellungskosten finden Eingang in die Bemessungsgrundlage.
- Die Förderung ist deutlich stärker auf Haushalte mit Kindern zu konzentrieren; die Förderung gut verdienender Haushalte wird auf die Kinderzulage beschränkt.

Berlin, den 18. Juni 2001

Roland Claus und Fraktion