

WOHNUNGSBAU:

Die CDU handelt

Die Wohnungsbaupolitik der SPD/FDP ist gescheitert. Eine Wende in der Wohnungsbaupolitik ist notwendig. Die Union handelt. Nur zwei Monate nach dem Beschluß des Bundesparteitags der CDU über die „Grundlagen für eine zeitgerechte Wohnungsbau- und Städtebaupolitik“ startet die CDU/CSU bereits eine große wohnungsbaupolitische Gesetzesinitiative im Deutschen Bundestag.

Im folgenden wird diese Gesetzesinitiative in Verbindung mit einer Beschreibung der wohnungsbaupolitischen Situation und der Zielsetzung der Union dokumentiert.

Die wohnungsbaupolitische Situation

Die steigenden Kosten auf dem Wohnungsmarkt (Bauland, Baukosten, Zinsen) machen zahlreichen Bauwilligen die Verwirklichung ihres Wunsches nach Wohneigentum unmöglich. So hat sich z. B. seit 1976 das Bauland in Ballungsbereichen um durchschnittlich 92 % verteuert.

Der frei finanzierte Mietwohnungsbau ist heute unrentabel und deshalb nahezu zum Erliegen gekommen. Während sich die Mieten in den zurückliegenden zehn Jahren um 60 % erhöhten, stiegen die Baukosten um 106,5 % an. Der Sachzusammenhang zwischen der mangelnden Investitionsbereitschaft privater Bauherren und der Mietgesetzgebung wird von der SPD/FDP-Regierung geleugnet.

Der soziale Wohnungsbau kann die entstandene Versorgungslücke nicht ausfüllen. Mit Kostenmieten von 20,— DM/qm und mehr, die zu 70 % subventioniert werden müssen, ist er an seine finanziellen Grenzen gestoßen. Sozialmieten liegen oftmals höher als Vergleichsmieten. So haben gleiche Wohnungen mit gleichem Wohnwert unterschiedliche Mieten.

Weit über 50 % aller Haushalte haben ein Anrecht auf eine Sozialwohnung. Aber nur ein Drittel dieser wohnberechtigten Haushalte ist im Besitz einer Sozialwohnung. Zwei Drittel aller Wohnberechtigten gehen leer aus. Die Ärmere zahlen auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt vielfach die höheren Mieten. Mit der Politik

„Mehr Wohnberechtigungsscheine statt mehr Wohnungen“ läßt sich kein Staat machen.

Zudem ist ein Drittel der Sozialwohnungen fehlbelegt. Gefördert wird der Besitzstand. Am billigsten wohnt, wer am längsten eine Wohnung angemietet hat. Die jungen und die kinderreichen Familien bleiben draußen vor der Tür. Diese relativ willkürliche Begünstigung ist sozial nicht mehr vertretbar.

Der Wohnungsmarkt ist rein rechnerisch, nicht aber tatsächlich ausgeglichen. Wer in einer Großstadt eine Wohnung sucht, weil er hier seinen Arbeitsplatz hat, dem ist wenig mit einem Hinweis auf freie Wohnungen in ländlichen Gebieten geholfen. Vor allem kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Aussiedler, Behinderte und ältere Menschen leiden unter einer schärfer werdenden Nachfragekonkurrenz.

In nächster Zukunft ist zudem mit einer Verschärfung des Nachfragedrucks zu rechnen, da die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre eigene Haushalte gründen wollen und auf den Wohnungsmarkt drängen.

Außerdem fallen gestiegene Ansprüche an Größe, Ausstattung und Lage einer Wohnung ins Gewicht. Eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bürger — eine Grundvoraussetzung für den sozialen Frieden — wird zunehmend problematischer werden.

Die wohnungsbaupolitische Zielsetzung der Union

Mit dem 1960 in Kraft getretenen Abbaugesetz, dem sogenannten Lücke-Plan, hat die damals von der Union geführte Bundesregierung die letzten Schritte zur Aufhebung der durch die beispiellose Wohnungsnot der Nachkriegsjahre bedingten Wohnungszwangswirtschaft und zum Abbau dirigistischer Eingriffe getan. Ohne hinreichenden Grund ist dieser Weg unter der Regierungsverantwortung von SPD und FDP wieder verlassen worden.

Bestimmendes Ordnungssystem muß auch im Wohnungsbau die Soziale Marktwirtschaft sein. Die Wohnungswirtschaft ist unter sozialer Absicherung der einkommensschwachen Bevölkerungskreise schrittweise in die Soziale Marktwirtschaft einzubinden.

Das bedeutet:

- die Eigentumsförderung ist verstärkt fortzuführen und familienfreundlicher zu gestalten.
- Der frei finanzierte Mietwohnungsbau muß unter Wahrung des Kündigungsschutzes wieder belebt werden. Der Gesetzgeber muß Regelungen beseitigen, die dazu führen, daß Wohnraum leer steht.
- Eine ausreichende Wohnungsversorgung ist grundsätzlich durch den Markt bei gleichzeitiger individueller Absicherung der einkommensschwachen Haushalte durch das Wohngeld (Subjektförderung) anzustreben.

- Die knappen öffentlichen Mittel des sozialen Wohnungsbaus sind auf die Bürger zu konzentrieren, die am Markt keine Wohnung finden können, sowie auf städtebauliche Problemgebiete (Objektförderung).

Die Fehlsubventionierung im sozialen Wohnungsbau muß marktgerecht und ohne neue Bürokratie abgebaut werden.

- Neubau, Modernisierung, Sanierung sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes sind gleichwertige städtebauliche und wohnungspolitische Aufgaben.
- Die Dämpfung der Baupreise muß mit marktkonformen Mitteln durchgesetzt werden.
- Bürokratische Rechtsvorschriften sind abzubauen.

Die Union knüpft mit dieser marktkonformen Zielsetzung nahtlos an die von ihr verfolgte Wohnungsbaupolitik an, die sie zu Zeiten eigener Regierungsverantwortung durchsetzte. Ohne diese Politik wären die Wohnungsbauleistungen der 60er Jahre undenkbar gewesen.

Das Konzept der Union

Eigentumsförderung familienfreundlicher gestalten

Der Wunsch zum privaten Eigentum ist ungebrochen. Die eigenen vier Wände sichern die Möglichkeit der individuellen Lebensgestaltung und tragen zu Unabhängigkeit und wirtschaftlicher Sicherheit bei. Die Bürger sind bereit, für die eigene Wohnung einen erheblichen Teil ihres Nettoeinkommens aufzuwenden. Wer den Willen hat, selbst erhebliche Opfer zu bringen, der verdient auch die fördernde Unterstützung durch die Gemeinschaft.

Die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sollen familienfreundlicher gestaltet werden, damit junge und kinderreiche Familien früher als bisher Wohneigentum erlangen können. Wachsende Familien müssen auch noch nachträglich in eine bessere Förderung hineinwachsen können. Es darf nicht zu der Alternative „Wohneigentum oder Familie“ kommen.

Umwandlung von Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen

Möglichst viele Mieter, die dies wollen, sollten in die Lage versetzt werden, Eigentümer ihrer jetzigen Mietwohnung zu werden, denn Eigentum an der eigengenutzten Wohnung ist der beste Mieterschutz. Die Veräußerung von Sozialmietwohnungen ist ein Beitrag zur Eindämmung der Stadtfucht sowie zur Lösung des Fehlbelegerproblems.

Wahrung des Kündigungsschutzes

Da nicht alle Bürger Eigentum an der Wohnung erwerben können oder wollen und für sie die Mietwohnung als Mittelpunkt des persönlichen Lebens ein Wirtschaftsgut von besonderer sozialer Bedeutung ist, muß der Kündigungsschutz erhalten und eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung weiterhin ausge-

geschlossen bleiben. Jedoch muß die Geltendmachung von Eigenbedarf in der Familie erleichtert werden.

Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit des freifinanzierten Hausbesitzes

Wer im Wohnungsbau investieren will, nimmt Anfangsverluste in Kauf, wenn er steuerliche Erleichterungen erhält und mittelfristig eine angemessene Wirtschaftlichkeit erreichen kann.

Als Maßstab des Vergleichsmietenverfahrens muß die Marktmiete gelten. Die derzeitige Handhabung des Vergleichsmietenprinzips wird dem Willen des Gesetzgebers nicht gerecht, wonach marktorientierte Mieten zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes möglich sein müssen. Regelungen, die sich nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes auswirken, führen letztlich zu einer Mangellage am Wohnungsmarkt und wirken sich so zum Nachteil der Wohnungssuchenden aus.

Eine Änderung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen ist zwar nicht die einzige, aber eine der wesentlichen Voraussetzungen dafür, daß Investitionen im freifinanzierten Mietwohnungsbau wieder attraktiver werden:

- Mietspiegel sind zeitnah fortzuschreiben. Bei der Erstellung von Mietspiegeln müssen Marktpreise zugrunde gelegt werden.
- Das Mietrecht muß in bezug auf die Ermittlung der Miete praktikabler gestaltet und entformalisiert werden.
- Die Vertragsfreiheit im Wohnungsbau muß durch die Möglichkeit zur Vereinbarung von Staffelmieten bei Neuvermietungen verbessert werden.
- Bei vielen Vermietern besteht der Wunsch, Mietverträge für eine bestimmte Zeit wirksam abschließen zu dürfen, weil zu einem ganz bestimmten Zeitpunkt der Wohnraum, z. B. für einen Familienangehörigen, benötigt wird. Dem steht nach geltendem Recht der Fortsetzungsanspruch des Mieters gemäß Art. 2 des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes entgegen. In der Praxis führt dies dazu, daß Vermieter, die nur für vorübergehende Zeit Wohnraum vermieten wollen, diesen leer stehen lassen.

Das Problem einer Mobilisierung leerstehender Wohnungen für die Wohnungsvergorgung ist nicht durch staatlichen Dirigismus, sondern durch Schaffung von Anreizen für die Vermietung zu lösen. Zeitmietverträge müssen möglich sein, wo späterer Eigenbedarf in der Familie des Vermieters oder die beabsichtigte Durchführung erheblicher Baumaßnahmen Vertragsgrundlage ist.

Konzentration des sozialen Wohnungsbaus und soziale Treffsicherheit durch das Wohngeld

Soziale Marktwirtschaft im Wohnungsbau beinhaltet für die Union die Unterstützung derjenigen Haushalte, die eine angemessene Wohnung am Markt nicht

finden können. Die Union hält daher die Weiterführung des sozialen Wohnungsbaus konzentriert auf Zielgruppen des Bedarfs sowie die Abstützung einkommensschwacher Haushalte durch das Wohngeld für unverzichtbar.

Die Objektförderung hat den Markt zu ergänzen, sie soll und kann ihn aber nicht ersetzen. Sie hat dort für die Erstellung von Wohnraum zu sorgen, wo auch ein freier Markt Lücken läßt. Das ist z. B. der Fall bei kinderreichen Familien und Behinderten, aber auch in städtebaulichen Problemgebieten.

Abbau der Fehlsubventionierung durch die schrittweise Aufhebung der Zweiteilung des Wohnungsmarktes

Zur sozialen Wohnungsmarktwirtschaft gehört auch, daß die Zweiteilung des Wohnungsmarktes in Wohnungen mit Vergleichsmieten und solchen mit Kostenmieten schrittweise durch einen stufenweisen Abbau der Zinssubvention für bestehende Sozialmietwohnungen aufgehoben wird.

Bei den ältesten Förderungsjahrgängen führt die Erhöhung der Darlehenszinsen auf das Kapitalmarktniveau nur zu einem geringfügigen Ansteigen der ohnehin niedrigen Mieten. Hier ist ein Übergang auf die Vergleichsmiete möglich. Auftretende Härten müssen durch das Wohngeld aufgefangen werden.

Die Mieten der später gebauten Wohnungen können nur maßvoll und schrittweise an den Markt herangeführt werden. Bei den neueren Förderungsjahrgängen schließlich scheidet eine Zinsanhebung in größerem Umfang zunächst aus, da hier eine kontinuierliche Entwicklung in die Förderung bereits eingebaut ist. Allerdings darf die Lösung von der Kostenmiete nicht zu einem automatischen Wegfall der Belegungsbindungen im sozialen Mietwohnungsbau führen.

Wenn die Mieten allmählich an den Markt herangeführt werden, lösen sich Fehlbelegungen, Unterbelegungen und Mietenverzerrungen von selbst. Darüber hinaus wird die nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung unter den Wohnberechtigten beseitigt, von denen nur ein Drittel eine Sozialwohnung hat.

Die von der SPD/FDP-Regierung vorgesehene Fehlbelegerabgabe ist der falsche Weg. Sie bewirkt bei den Gemeinden einen gewaltigen Verwaltungsaufwand und bringt keine Lösung. Das Ärgernis der Fehlbelegungen kann nur marktgerecht und nicht über den Aufbau einer neuen Bürokratie angegangen werden.

Marktkonforme Mittel zur Dämpfung der Baupreise

Zur Dämpfung der Baukosten kann eine Politik der Verstetigung der öffentlichen Wohnungsbauförderung beitragen, die darauf verzichtet, den Wohnungsbau zur Konjunktursteuerung zu mißbrauchen.

Das marktkonforme Mittel gegen das Ansteigen der Baulandpreise ist ein funktionierender Baulandmarkt. Dies bedeutet zunächst, daß die durch Stadterneuerung, durch Schließung von Baulücken und durch Wohnungsbau auf Industriebrache vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten aufgegriffen werden. Das heißt aber auch,

über eine aktive Bodenvorratspolitik neues Bauland zu gewinnen. Dabei ist es die Aufgabe einer verantwortungsbewußten Stadtplanung, verdichtete, aber gleichwohl eigenheimähnliche Wohn- und Bauformen zu entwickeln.

Die Notwendigkeit eines Abbaus von Gesetzen

Die Rechtsvorschriften auf dem Gebiete der Wohnungs- und Städtebauförderung sowie im Bereich der Wohnungsmodernisierung sind so zahlreich und unübersichtlich, daß sich der Bürger darin nicht mehr zurechtfinden kann. Sie müssen bereinigt und einheitlich — für die Betroffenen verständlich und überschaubar — in einem Gesetz zusammengefaßt werden.

Die Gesetzesinitiativen der Bundestagsfraktion

Gesetzentwurf zur Belebung des sozialen Wohnungsbaus und zum Abbau nicht mehr gerechtfertigter Subventionen

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, durch die Einführung marktwirtschaftlicher Elemente im sozialen Wohnungsbau nicht mehr gerechtfertigte Subventionen und Mietverzerrungen abzubauen und so Mittel für den Neubau von Sozialwohnungen zu mobilisieren. Für die am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte — insbesondere in den Ballungsräumen — soll zusätzlicher Wohnraum bereitgestellt werden.

Hierzu sollen die Sozialwohnungen der Förderungsjahrgänge vor 1960 kurzfristig ganz aus den starren gesetzlichen Bindungen entlassen werden. Ergänzend hierzu sollen die Zinssubventionen bei den öffentlich geförderten Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen der älteren Jahrgänge schrittweise abgebaut werden, wobei die hieraus folgenden Mehrbelastungen angemessen begrenzt werden müssen.

Auch künftig muß — vor allem in den Ballungsräumen — ein großer Bestand an Wohnungen bereitstehen, der für die Versorgung am Markt benachteiligter Haushalte vorbehalten bleibt.

Deshalb sollen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verpflichtet werden, ihre Wohnungen vorrangig an sozialwohnungsberechtigte Haushalte zu vermieten.

Um auch im gemeinnützigen Wohnungsstand die Mietenverzerrung abzubauen, soll an die Stelle der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindung an die Kostenmiete die ortsübliche Vergleichsmiete treten.

Gesetzentwurf über steuerliche Vergünstigungen zur Förderung des Wohnungsbaus

Die privaten Kapitalanleger haben sich weitgehend aus dem Wohnungsbau zurückgezogen. Der soziale Wohnungsbau kann die Lücke nicht schließen, die sich durch den fast völligen Ausfall neuer frei finanzierter Wohnungen auftut.

Zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, den frei finanzierten Wohnungsbau nachhaltig zu stärken. Es kommt darauf an, das Investitionsklima zu verbessern und das anlagesuchende Privatkapital wieder in den Wohnungsbau zu lenken.

Mit dem Gesetzentwurf soll im steuerlichen Bereich die Voraussetzung für eine Wiederbelebung des freien Wohnungsbaus geschaffen werden. Dabei haben folgende Ziele Vorrang:

- Verstärkte Fortführung und familienfreundlichere Ausgestaltung der staatlichen Förderung beim Erwerb von Wohnungseigentum.
- Milderung der hohen Anfangsverluste im frei finanzierten Mietwohnungsbau.

Zur Verwirklichung dieser Ziele schlägt die Union folgende Maßnahmen vor:

- Verdoppelung der Abschreibungshöchstbeträge nach § 7 b EStG derart, daß Ehegatten mit mindestens einem Kind die ihnen für insgesamt zwei Objekte zustehenden Höchstbeträge auf ein Objekt konzentrieren können;
- Beseitigung der Stichtagsgrenzen für die Förderung von Ausbauten und Erweiterungen nach § 7 b Abs. 2 EStG und Einführung einer Fristenregelung, wonach Ausbauten und Erweiterungen dann begünstigt sind, wenn seit der Anschaffung oder Fertigstellung des Gebäudes mindestens acht Jahre vergangen sind;
- Erhöhung des kinderbedingten Prämiensatzes bei der Wohnungsbauprämie um einen Prozentpunkt für jedes Kind;
- Erhöhung der degressiven AfA für Wohngebäude in der ersten zwölfjährigen Absetzungsperiode von 3,5 v. H. auf 5 v. H.

Gesetzentwurf zur Erhöhung des Angebotes an Mietwohnungen

Das geltende Mietrecht ist eine der Ursachen für die besorgniserregende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.

Bauherren und Vermieter ziehen sich zunehmend vom Markt zurück, während gleichzeitig die Nachfragen nach Mietwohnungen von Jahr zu Jahr steigen. Allein durch öffentliche Mittel kann die abzusehende weiter ansteigende Nachfrage nicht befriedigt werden. Eine Umkehr der Entwicklung ist nur möglich, wenn marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten mehr Geltung verschafft wird.

Die bestehenden mietrechtlichen Vorschriften sind so zu ändern, daß ein gerechter Ausgleich der schutzwürdigen Interessen von Mieter und Vermieter erreicht wird.

Ein ausgewogenes Mietrecht hat sowohl der sozialen Bedeutung des Mietverhältnisses für die Mieter Rechnung zu tragen, als auch die Interessen der Vermieter an der Wirtschaftlichkeit der Wohnungen zu berücksichtigen (vgl. Entscheidung des

Bundesverfassungsgerichtes Bd. 37, S. 132, 140). Es muß erreicht werden, daß die Vermieter in Zukunft wieder darauf vertrauen können, daß die mietrechtlichen Bestimmungen einer vernünftigen und notwendigen wirtschaftlichen Nutzung der Mietwohnungen nicht entgegenstehen.

Das Angebot an Mietwohnungen kann am leichtesten und schnellsten dadurch erhöht werden, daß leerstehende Wohnungen zu einer, sei es auch nur zeitlich befristeten Nutzung bereitgestellt werden.

Bisher fehlt es an praktikablen Vorschriften, die eine vorübergehende Wohnraumvermietung zulassen. Diese Möglichkeit wird durch die Zulassung von Zeitmietverträgen bei erwartetem familiärem Eigenbedarf des Vermieters oder vor der Durchführung erheblicher Baumaßnahmen eröffnet.

Zur Erleichterung von Investitionsentscheidungen, insbesondere für den Mietwohnungsneubau, wird die Vereinbarung eines stufenweisen Ansteigens der Miete auf einen bestimmten Betrag (Staffelmiete) zugelassen. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird die wirtschaftliche Entwicklung eines Mietverhältnisses für längere Zeit im voraus kalkulierbar, was im Interesse beider Vertragsparteien liegen kann.

Für bestehende Mietverhältnisse wird eine wesentliche Erleichterung insbesondere dadurch erreicht, daß die Vorschriften über das außergerichtliche Mieterhöhungsverfahren vereinfacht, die Begründung von Erhöhungsverlangen erleichtert und Fristen verkürzt werden. Ferner wird sichergestellt, daß in vermehrtem Umfang aktualisierte Mietspiegel zur Verfügung stehen, die die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes zutreffend wiedergeben.

Darüber hinaus wird durch eine Vereinheitlichung und Neuregelung der Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen gewährleistet, daß die zur Erhaltung des Wohnungsbestandes erforderlichen Baumaßnahmen nicht ungebührlich erschwert werden. Gleichzeitig wird der Mieter jedoch auch vor besonders aufwendigen Maßnahmen (Luxusmodernisierung), die zu unzumutbaren Mieten führen können, geschützt. Dies trägt dazu bei, daß Wohnraum, der für weite Bevölkerungskreise erschwinglich ist, erhalten bleibt.

Die Union handelt

Sie hat das Rezept für eine erfolgreiche Wohnungsbaupolitik:

- mehr Wohnungen durch Soziale Marktwirtschaft,
- mehr Hilfe zur Selbsthilfe, u. a. durch verstärkte Eigentumsförderung,
- mehr soziale Treffsicherheit zugunsten einkommensschwacher Bevölkerungskreise.