

Im Überblick: Gesetzentwürfe zum Wohnungsbau

Die Union hat auf ihrem Mannheimer Parteitag am 10. März 1981 ein wohnungbaupolitisches Programm beschlossen. Es ist im Mai in Form von drei Gesetzesinitiativen umgesetzt worden. Dieses umfassende Konzept zur Neuorientierung der Wohnungspolitik will die Wohnungswirtschaft unter sozialer Absicherung der einkommensschwachen Bevölkerungskreise schrittweise wieder in die Soziale Marktwirtschaft überführen. Hierzu sollen steuerliche Vergünstigungen den privaten Wohnungsbau beleben, das Angebot an Mietwohnungen erhöht und Fehlsubventionierungen im sozialen Wohnungsbau beseitigt werden.

Koalition und Bundesregierung haben im Sommer 1981, nachdem zwischen SPD und FDP erhebliche Meinungsverschiedenheiten in Sachfragen offenkundig geworden waren, Gesetzentwürfe eingebracht, bei denen sich marktwirtschaftliche und marktwirtschaftsfeindliche Standpunkte gegenseitig blockieren. Das Versprechen des Bundeskanzlers in seiner Regierungserklärung vom 24. November 1980, mehr Marktwirtschaft im Wohnungsbau zu verwirklichen, ist nicht eingelöst worden. In der wohnungbaupolitischen Debatte am 1. Oktober 1981 und auf dem wohnungbaupolitischen Kongreß der FDP im November 1981 in Osnabrück hat sich die FDP deutlich von den Beschlüssen der Bundesregierung distanziert.

Im nachfolgenden Überblick werden die unterschiedlichen Grundsatzpositionen von CDU/CSU, SPD, FDP und der Bundesregierung nach dem Stand vom 20. September 1981 wiedergegeben. Der Überblick erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit im Detail; er will lediglich eine Orientierungshilfe im Dickicht der zahlreichen Gesetzesvorlagen sein.

*

Berücksichtigte Gesetzentwürfe:

- Steueränderungsgesetz Union
- Wohnungsbauänderungsgesetz Union
- Mietrechtsänderungsgesetz Union
- Steueränderungsgesetz SPD/FDP
- Fehlbelegung Bundesregierung
- Mietspiegelgesetz Bundesregierung
- Mietrechtsänderungsgesetz Bundesregierung
- Baulandnovelle Bundesregierung

- Bundestagsdrucksache 9/467
- Bundestagsdrucksache 9/468
- Bundestagsdrucksache 9/469
- Bundestagsdrucksache 9/796
- Bundestagsdrucksache 9/744
- Bundestagsdrucksache 9/745
- Bundestagsdrucksache 9/791
- Bundestagsdrucksache 9/746

I. Programme, steuerliche Änderungen

	Union (März 1981)	SPD
1. Sofortprogramm	Nein. Nicht finanzierbar. Siehe auch II 2.	Ja; in 1981 u. 1982 je 30 000 neue Sozialwohnungen. Weiter: Förderung von je 1000 Bergarbeiterwohnungen in den nächsten 3 Jahren. Programm zur Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen gefordert.
2. degr. Abschreibung (\\$ 7 V EStG)	Anhebung von 3,5% auf 5% in der 1. 12jährigen Abschreibungsperiode. Ziel: Ankurbelung des brachliegenden Mietwohnungsbaus. Dadurch auch finanzierbar.	Ablehnung. Statt dessen in der Diskussion: zeitlich befristeter Sozialbaupfandbrief.
3. § 7b EStG	Kumulierung der Höchstbeträge auf ein Objekt bei Ehegatten mit einem (und mehr) Kindern). Erleichterungen bei Ausbauten und Erweiterungen.	Zur Zeit keine Änderungen angestrebt. Weitergehende familienfreundliche Neuregelung beabsichtigt.
4. „Unechtes“ Zweifamilienhaus	Zur Zeit keine Änderung der bestehenden Rechtslage beabsichtigt.	Ausweitung der pauschalierten Nutzungswertbesteuerung auf allen eigengenutzten Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern (evtl. auch in allen Mehrfamilienhäusern).
5. Bauherrenmodell	Bleibt. Förderung beabsichtigt. Verfassungsrechtliche und steuersystematische Bedenken bei Abschaffung der Mehrwertsteueroption.	Streichung der Mehrwertsteueroption und Begrenzung der Werbungskosten.
6. Wohnungsbaurämie	Erhöhung des kinderbedingten Prämiensatzes um einen Prozentpunkt pro Kind.	

II. Sozialer Wohnungsbau und Wohngeld

	Union (März 1981)	SPD
1. Fehlbelegungsabgabe	Nein: Löst nicht die Probleme Mietverzerrung, Unterbelegung sowie die Ungleichbehandlung der im sozialen Wohnungsbau Wohnberechtigten. Schafft nur neue Ämter, Beamte und komplizierte Fragebögen zur Überprüfung der Einkommensverhältnisse. Alternative: siehe unter 2.	Ja: Aufkommen soll für den sozialen Wohnungsbau verwandt werden.

FDP	Beschlüsse der Bundesregierung vom 27. Mai 1981	Beschlüsse der Bundesregierung vom 2. und 3. September 1981
Nein. Siehe Union.	Nein; keine Einigung (u. a. Finanzierungsprobleme).	Nein: Vertagung der Entscheidung auf Ende 1981.
Ja. Siehe Union.	Nichts beschlossen.	Anhebung der degressiven Abschreibung für Wohn- und Betriebsgebäude von 3,5% auf 5% für die ersten acht Jahre.
Familienfreundlichere Gestaltung notwendig.	Familien mit 3 und mehr Kindern sollen zusätzlich pro Kind und Jahr 600 DM von der Steuerschuld absetzen dürfen.	Erhöhung der Abschreibungs-höchstbeträge um 50 000 DM. Familienkomponente bereits ab 2. Kind.
Vermietungserfordernis für die Einliegerwohnung verlangt.	Bei Sicherung des Bestandes künftig keine steuerliche Förderung mehr, es sei denn bei tatsächlicher Vermietung der Einliegerwohnung.	Die pauschale Einfamilienhausbe-steuerung soll auf alle vom Eigentümer voll selbst genutzten Gebäude ausgedehnt werden.
Bleibt. Siehe Union.	Nichts beschlossen. Aufgrund der Sparbeschlüsse vom Juli 1981 ist eine Einschränkung der steuerlichen Möglichkeiten beabsichtigt.	Mehrwertsteueroption wird zum 1. Januar 1984 gestrichen.
		Prämien und steuerunschädliche Verwendung von Bausparmitteln durch Mieter zur Modernisierung ihrer Wohnung.

FDP	Beschlüsse der Bundesregierung vom 27. Mai 1981	Beschlüsse der Bundesregierung vom 2. und 3. September 1981
Ja, aber: zeitlich befristet (10–12 Jahre). Vereinfachtes Verfahren durch „Selbsterklärungen“. Siehe auch unten 2.	Ohne Abstriche beschlossen. Auch öffentlich Bedienstete werden einbezogen; Übergangsfrist von 3 Jahren ist vorgesehen.	

	Union (März 1981)	SPD
2. Übergang Kostenmiete zur Vergleichsmiete	Ja. Stufenweiser Abbau der Zinssubventionen für Sozialwohnungen; Heranführung an die Vergleichsmiete. Härteausgleich durch Wohngeld. Belegungsbinding bei Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.	Nein. Siehe oben 1.
3. Umwandlung von Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen	Wie bisher.	Keine konkreten Forderungen.
4. Wohngeld	Keine Änderungen beabsichtigt.	Keine Änderungen beabsichtigt.

III. Mietrecht, Mietspiegelgesetz

	Union (März 1981)	SPD
1. Staffelmiete	Ja, und zwar für Neuabschlüsse über Neu- und Altbauwohnungen, also auch bei Wohnungsbestand. Frist: 10 Jahre.	Ja, aber: nur bei Neuabschlüssen über Neubauwohnungen und für eine Frist von 10 Jahren.
2. Zeitmietverträge	Ja, bei späterem Eigenbedarf und der Durchführung erheblicher Baumaßnahmen.	Keine Aussage.
3. Mietspiegel	Vereinfachung des Verfahrens und zeitnahe Fortschreibung auf der Grundlage der Marktmiete. Einbezogen werden die Mieten der letzten 4 Jahre, Fortschreibung alle 2 Jahre. Mietspiegel facultativ. Die übrigen Begründungsmöglichkeiten (SV-Gutachten, Benennung von — nur noch — 2 Wohnungen) bleiben.	Mietspiegel sollen für Städte obligatorisch sein. Haack: gesetzliche Vermutung für die Richtigkeit der Mietspiegel.
4. Umwandlung von Miet- Eigentumswohnungen	Fristverlängerung bei Geltendmachung von Eigenbedarf wird abgelehnt (jetzt: 3 Jahre).	Fristverlängerung auf 7 Jahre.
5. Modernisierung	Vereinheitlichung der verschiedenen Duldungspflichten. Schutz des Mieters vor Luxusmodernisierung.	Abstimmung der verschiedenen Zuschußprogramme aufeinander nötig. Bedarfsschwerpunkt beim Altbaubestand.

FDP	Beschlüsse der Bundesregierung vom 27. Mai 1981	Beschlüsse der Bundesregierung vom 2. und 3. September 1981
Parallel zu oben 1 soll für bestimmte Förderjahrgänge in Gebieten mit ausgewogener Versorgungslage die Kostenmiete bei Rückzahlung der öffentlichen Mittel entfallen.	Keine zusätzlichen Beschlüsse zu oben 1.	
Keine Aussage.	Änderungen beim freifinanzierten Wohnungsbau (siehe III 4).	
Keine Änderungen beabsichtigt.		Kürzung um 7,5% der Aufwendungen u. a. durch: Einzelnachweis statt Unterstellung von Höchstbelastungen durch Bau und Erwerb eigengenutzten Wohnraums; zeitnähere Einkommensermittlung.

FDP	Beschlüsse der Bundesregierung vom 27. Mai 1981	Beschlüsse der Bundesregierung vom 2. und 3. September 1981
Ja, wie „Union“; einmal Staffelmiete — immer Staffelmiete.	Ja, aber: Nur für Neubauwohnungen (Stichtag: 1. Januar 1981). Auf 10 Jahre befristet, dann Vergleichsmiete.	
Ja, in Sanierungsgebieten, in Gebäuden mit Abbruchgenehmigung und bei Eigenbedarf.	Ja, bei anstehender Modernisierung.	Gestrichen. (Wird erneut geprüft.)
Gesetzliche Vermutung der Richtigkeit von Mietspiegeln soll entfallen. Nur Obergrenzen, dadurch Erhöhungsspannen im Mietspiegel.	Mietspiegel obligatorisch für Städte ab 100 000 Einwohnern. Straffung des Mieterhöhungsverfahrens. Fristverkürzungen (Wirksamkeit nach 3 und nicht mehr erst nach 4 Monaten). Erhöhungsverlangen kann in Spanne liegen, ohne daß Abweichungen vom Mittelwert vorprozessual besonders begründet zu werden brauchen. Nachholung vorprozessualer Erfordernisse im Prozeßverfahren möglich.	
Allerdings 5 Jahre.	Sperrfrist von 3 auf 5 Jahre heraufgesetzt.	Wie am 27. Mai 1981 und Vorkaufsrecht des Mieters.
Im Rahmen der Zumutbarkeit soll der allgemein übliche Standard nicht überschritten werden.	Vereinheitlichung der Duldungsregelungen. Verpflichtung zur Duldung nur, wenn individuelle Härten ausgeschlossen.	

IV. Bodenrecht

	Union (März 1981)	SPD
1. Allgemeines	Größere Bereitstellung von Bauland nötig; Industriebrache, Baulücken, Privatisierung von gemeindl. Grund und Boden. Regelungsbedürftig: Gemengelage; Verfahrenserleichterungen.	Erleichterungen bei der Bereitstellung von Bauland nötig. Mittel: siehe unter 2 bis 5. Schutz der Mieter vor Verdrängungen (siehe unter 3).
2. Bau- und andere Gebote	Vorhandenes Instrumentarium reicht aus. Verschärfung unpraktikabel.	Im Rahmen der Baugebote soll der Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Einsatz öffentlicher Mittel berücksichtigt werden.
3. Verdrängungsschutz	Rechtssystematisch verfehlt. Gehört ins Mietrecht. Im übrigen siehe III 4. Umwandlung allein bewirkt noch keine "Verdrängung"! Vorbeugender, unbefristeter Kündigungsschutz.	Erhaltungssatzung. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung bedarf der Genehmigung, um Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (Verdrängungsschutz).
4. Erweiterte Umlegung	Verfassungsrechtliche Bedenken. Geregelt werden Enteignungstatbestände im Gewande der Umlegung: Etikettenschwindel.	Zuteilung der Grundstücke nach dem Verkehrswert. Einwurfswert gleich Zuteilungswert. „Überschubgrundstücke“ werden an am Umlegungsverfahren nicht Beteiligte zugeteilt. Geldausgleich an Alleigentümer. Enge Nutzungsvoraussetzungen; An- und Vorkaufsrechte der Gemeinde (preislimitiert).
5. Kommunale Entwicklungsmaßnahme	Siehe oben 4.	Erweiterte Umlegung wird Regelverfahren in entspr. auszuweisenden Gebieten, sofern es das Wohl der Allgemeinheit erfordert. Ein dringender Baulandbedarf muß nicht besonders festgestellt werden.

FDP	Beschlüsse der Bundesregierung vom 27. Mai 1981	Beschlüsse der Bundesregierung vom 2. und 3. September 1981
Erleichterungen bei der Baulandbereitstellung nötig. Für neue Instrumentarien, aber schärfere Voraussetzungen als SPD (siehe unter 2 und 4).	Siehe unten 2—5.	
Verschärfung aus Gründen der Wohnungsversorgung nur dann, wenn Engpässe bestehen, die aus gemeindeeigenem Grundvermögen nicht behoben werden können.	Beschlossen. Inhaltlich wie SPD.	
Grundsätzlich ja. Zum Erlaß der Erhaltungssatzung sind deutliche städtebauliche Notwendigkeiten erforderlich.	Beschlossen. Inhaltlich wie SPD.	
Ja, aber unter den Voraussetzungen zu 2.	Beschlossen. Inhaltlich wie SPD.	
Nein.	Beschlossen. Inhaltlich wie SPD.	

**Ein neues Buch
zeigt die Geschichte der CDU in Wort und Bild**

Helmut Kohl

Die CDU – Porträt einer Volkspartei

Mit etwa 300 Abbildungen zeigt das Buch die Geschichte der CDU von ihren Anfängen nach 1945 bis hin zur über 700 000 Mitglieder starken Volkspartei heute. In einem Vorwort wird diese Entwicklung von Helmut Kohl porträtiert. Eine Fülle auch bisher unbekannter Fotos und Dokumente machen das Buch zu einem außergewöhnlichen Dokument der Zeitgeschichte, zu einem Standardwerk für jedes an der Geschichte seiner Partei interessierte CDU-Mitglied.

Es eignet sich insbesondere zur Ehrung verdienter Mitglieder, Mitarbeiter, zu Jubiläen und, gerade zu Weihnachten, als politisches Geschenk.

**Das Buch ist zu beziehen
über das IS-Versandzen-
trum,**

**Bestell-Nr. 3251,
Preis 39,— DM**

(inklusive MwSt. und Versandkosten) oder, zum gleichen Preis, im Buchhandel. Bei besonderen Geschenkanlässen, wie z. B. die Ehrung von Jubilaren, besteht die Möglichkeit, das Buch von Herrn Dr. Kohl signieren zu lassen. Hierzu müssen die Bücher rechtzeitig der CDU-Bundesgeschäftsstelle, Abteilung Öffentlichkeitsarbeit, zugesandt werden, die dann diese Exemplare dem Parteivorsitzenden mit der Bitte um Unterschrift vorlegen wird.

