

Entschließungsantrag

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Susanne Ferschl, Dr. André Hahn, Gökay Akbulut, Lorenz Gösta Beutin, Matthias W. Birkwald, Heidrun Bluhm, Jörg Cezanne, Sylvia Gabelmann, Kerstin Kassner, Dr. Achim Kessler, Katja Kipping, Jan Korte, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Amira Mohamed Ali, Niema Movassat, Victor Perli, Ingrid Remmers, Martina Renner, Friedrich Straetmanns, Dr. Kirsten Tackmann, Jessica Tatti, Andreas Wagner, Hubertus Zdebel, Pia Zimmermann, Sabine Zimmermann und der Fraktion DIE LINKE.

zu der Beratung der Beschlussempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen (24. Ausschuss) zu der Unterrichtung durch die Bundesregierung

– Drucksachen 18/13120, 19/7762 –

Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Der von der Bundesregierung vorgelegte Bericht ist Ausdruck einer Verharmlosung von Mietsteigerungen und Wohnraummangel sowie eines Glauben an die heilenden Kräfte des Marktes, die die Wohnungspolitik des Bundes seit Jahrzehnten prägen und die mit zur angespannten Wohnungssituation beigetragen haben. Dabei liefert der Bericht Zahlen, die alarmierend sind: Im Jahr 2015 verwendeten die privaten Haushalte fast 36 Prozent ihrer Konsumausgaben für Wohnen, Heizung und Strom – im Jahr 2013 waren es noch 28,7 Prozent. Angesichts deutlich sinkender Energiekosten ist der Anstieg vor allem auf die steigenden Mieten zurückzuführen. Auch hier ist die Tendenz dramatisch, denn die Angebotsmieten steigen immer schneller: von drei Prozent im Jahr 2013 auf 4,9 Prozent im Jahr 2016. In den Zentren der großen Städte, in Ballungsgebieten und in Universitätsstädten fällt diese Entwicklung ungleich drastischer aus. Hinzu kommt, dass der Anstieg aufgrund der Systematik der Mietspiegel schnell

auf die Bestandsmieten durchschlägt und somit alle Mieterinnen und Mieter betrifft.

Gleichzeitig nimmt die soziale Ungleichheit auf den Wohnungsmärkten zu, denn während die Belastung der Eigentümer wegen der niedrigen Zinsen sinkt, müssen Mieterinnen und Mieter erhebliche Mehrbelastungen tragen. Bereits 2015 mussten sie durchschnittlich 29 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete aufwenden. Der Anteil kleiner und einkommensarmer Haushalte lag deutlich darüber, in vielen Fällen bei über 40 Prozent. Eine Wohnkostenbelastung von 30 Prozent gilt im Allgemeinen als Grenze für die Bezahlbarkeit des Wohnens, die nicht überschritten werden sollte.

Die Wohnungsmarktentwicklung nutzt den Wenigen, die sich Immobilieneigentum noch leisten können, und schadet der Mehrheit, die kein entsprechendes Einkommen vorzuweisen hat. Jeder zehnte Haushalt ist heute bereits auf staatliche Entlastung durch Wohngeld oder Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) angewiesen, um die Miete bezahlen zu können. Doch viele Haushalte fallen auch durch dieses Raster. Auf der anderen Seite boomt der Handel mit Immobilien, die aufgrund niedriger Zinsen zu einer beliebten Kapitalanlage geworden sind. Die Bundesbank hat kürzlich erneut auf die Überbewertung von Wohnungspreisen in deutschen Städten um 15 bis 30 Prozent hingewiesen und vor damit verbundenen Risiken gewarnt (Finanzstabilitätsbericht 2018).

Trotz dieser Feststellungen schließt die Bundesregierung auf eine „insgesamt gute Wohnraumversorgung“, die „vor allem das Ergebnis privater Investitionen“ sowie „verlässlicher ordnungspolitischer Rahmenbedingungen“ sei. Doch das Gegenteil ist der Fall. Die Ertragsersparnis privater Käufer von Wohnraum und die hohen Neubaumieten sind wesentlicher Faktor für die Mietpreissteigerungen. Eine Lösung für den massiven Bedarf an günstigem Wohnraum bieten die mit dem Bericht begründeten wohnungspolitischen Schwerpunkte der Bundesregierung nicht.

Denn die beschriebene Entwicklung ist die Folge von fast drei Jahrzehnten verfehlter Wohnungspolitik, die zwar viel Geld in die Hand nimmt, es aber falsch ausgibt. Seit den 1990er Jahren fließen öffentliche Mittel vorwiegend in Steuererleichterungen, die Förderung von Wohneigentum und in direkte Mietzuschüsse. Heute geben Bund, Länder und Kommunen rund 17 Mrd. Euro im Jahr für die Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung und für Wohngeld aus. Demgegenüber investieren Bund und Länder nur etwas mehr als 3 Mrd. Euro in den sozialen Wohnungsbau. Im Jahr 2017 sind auf diese Weise nur 26.000 Sozialwohnungen entstanden, während gleichzeitig die Mietpreis- und Belegungsbindungen von mehr als 70.000 Sozialwohnungen ausgelaufen sind (vgl. Bundestagdrucksachen 19/3500 und 19/3677). Unterm Strich fallen seit 2013 durchschnittlich über 60.000 Sozialwohnungen jährlich weg. Auch am Ende dieser Legislaturperiode wird es deutlich weniger Sozialwohnungen geben als zu Beginn.

Demgegenüber zeigt das Beispiel Wien, dass sich langfristige staatliche Investitionen auszahlen. Seit fast einem Jahrhundert setzt die Stadt konsequent auf den öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau sowie auf die Förderung dauerhaft gebundener Sozialwohnungen. Heute leben dort zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter in kommunalen oder geförderten Wohnungen zu Mietpreisen von unter 5 Euro nettokalt pro Quadratmeter. So liegen die Ausgaben für das Wohnen in Wien bei durchschnittlich 21 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens, in Berlin jedoch bei 31 Prozent und in München bei 36 Prozent. Die gezielte und direkte Förderung bezahlbaren Wohnraums in einem öffentlichen, nichtprofitorientierten Wohnungsmarkt, um auf diese Weise die Subventionierung steigender Mieten durch individuelle Zuschüsse zu minimieren, ist nicht nur wohnungspolitisch, sondern auch haushaltspolitisch und volkswirtschaftlich sinnvoll.

Statt mit Milliardenausgaben für das Baukindergeld und für die geplante steuerliche Förderung für den Mietwohnungsbau den bisherigen Kurs fortzusetzen, sollen die dort eingesparten Mittel in ein öffentliches Wohnungsbauprogramm im Umfang von zehn

Milliarden Euro investiert werden. Durch die Bereitstellung von fünf Milliarden Euro für einen Neustart im sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbau können durch Neubau, Kauf und Ankauf von Sozialbindungen jährlich bis zu 250.000 Sozialwohnungen mit dauerhaften Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen. Ein Investitionsprogramm für den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau im gleichen Umfang kann durch die Übernahme von 50 Prozent des Eigenanteils an den Finanzierungskosten bis zu 130.000 Wohnungen im Jahr in öffentlichem oder gemeinwohlorientiertem Eigentum zu Mietpreisen zwischen 6 und 7,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter schaffen. Ein Rekommunalisierungsfonds stellt zusätzliche Mittel für den Ankauf vorhandener Wohnungen und Grundstücke bereit.

Ein solches öffentliches Wohnungsbauprogramm nach Wiener Vorbild bedeutet zugleich den Einstieg in einer Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, die den Zugang zu Fördermitteln und steuerlichen Vorteilen an die Verpflichtung auf dauerhaft bezahlbare Mieten, vorrangige Vermietung an Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen, Beschränkung der Gewinne und die Reinvestition der Überschüsse sowie auf Transparenz und Mitbestimmungsrechte für die Mieterinnen und Mieter bindet.

Um den Mietenanstieg kurzfristig zu bremsen, die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren Wohnungen zu stoppen und dem weiteren Verlust bezahlbaren Wohnraums vorzubeugen, muss darüber hinaus das Mietrecht umfassend reformiert werden. Dazu zählen unter anderem eine wirksame Deckelung der Angebotsmieten durch eine Mietpreisbremse, die ausnahmslos, flächendeckend und unbefristet gilt, eine Begrenzung der Mieterhöhungen im Bestand auf den Inflationsausgleich sowie eine deutliche Reduzierung der Mieterhöhungen nach Modernisierung, eine Stärkung des Kündigungsschutzes und die wirksame Sanktionierung von Verstößen gegen das Mietrecht. Das Wohngeld, auf das viele Mieterinnen mit niedrigen und mittleren Einkommen angewiesen sind, um die hohen Mietpreise zahlen zu können, muss erhöht, laufend an die Einkommens- und Mietentwicklung angepasst und um eine Klima-Komponente für Wohnungen mit hohem energetischen Standard ergänzt werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. ein öffentliches Wohnungsbauprogramm mit einem Umfang von zehn Milliarden Euro im Jahr über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahre aufzulegen, das folgende Maßnahmen beinhaltet:
 - a) die zweckgebundene Förderung des sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die Länder in Höhe von fünf Milliarden Euro;
 - b) ein Investitionsprogramm für den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau in Höhe von fünf Milliarden Euro, davon vier Milliarden Euro als Zuschüsse an kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder andere gemeinwohlorientierte Träger sowie eine Milliarde Euro für einen Rekommunalisierungs- und Bodenfonds;
2. umgehend einen Gesetzentwurf für eine umfassende Reform des Mietrechts vorzulegen, der
 - a) die sogenannte Mietpreisbremse nachbessert, so dass sie flächendeckend, ausnahmslos und unbefristet wirkt;
 - b) Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen wirkungsvoll auf den Inflationsausgleich, maximal auf zwei Prozent im Jahr, begrenzt;
 - c) Mieterhöhungen nach Modernisierungen durch die Streichung der Modernisierungumlage und durch einen Rechtsanspruch auf öffentliche Förderung energetischer Sanierungen auf ein Minimum senkt;
 - d) Verstöße gegen die Rechte von Mieterinnen und Mietern wirkungsvoll sanktioniert;

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

- e) den Schutz von Mieterinnen und Mietern vor Kündigung und Wohnungsverlust stärkt;
 - f) die Möglichkeiten von Mitbestimmung sowie der kollektiven Wahrnehmung von Mieterrechten ausweitet;
 - g) kleine Gewerbetreibende, soziale Einrichtungen, Kulturbetriebe sowie gemeinnützige Vereine und Träger durch die Einführung eines Gewerbemietrechts schützt;
 - h) die Umlage von Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter vereinfacht und verbraucherfreundlich gestaltet;
3. einen Gesetzentwurf für eine Reform des Wohngelds vorzulegen mit dem Ziel,
- a) durch eine Erhöhung des Wohngeldanspruchs die Wohnkostenbelastung der Haushalte deutlich zu senken;
 - b) die Einkommens- und Mietpreisgrenzen laufend an Lohnentwicklung und Preissteigerungen anzupassen;
 - c) durch die Einführung einer Klima-Komponente dafür zu sorgen, dass Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld nicht durch energetische Sanierungen verdrängt werden.

Berlin, den 12. Februar 2019

Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.