

Antrag

der Abgeordneten Hagen Reinhold, Frank Sitta, Grigorios Aggelidis, Renata Alt, Jens Beeck, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Mario Brandenburg, Dr. Marcus Faber, Dr. Christopher Gohl, Thomas Hacker, Reginald Hanke, Peter Heidt, Katrin Helling-Plahr, Markus Herbrand, Torsten Herbst, Katja Hessel, Dr. Gero Hocker, Reinhard Houben, Karsten Klein, Konstantin Kuhle, Ulrich Lechte, Michael Georg Link, Alexander Müller, Dr. Martin Neumann, Judith Skudelny, Hermann Otto Solms, Bettina Stark-Watzinger, Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, Benjamin Strasser, Katja Suding, Stephan Thomae, Manfred Todtenhausen, Gerald Ullrich, Sandra Weeser, Nicole Westig und der Fraktion der FDP

Durch Subjektförderung den Lock-In überwinden und neuen Wohnraum schaffen – nachfrageorientiert, ökologisch und effizient

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Vor mehr als 100 Jahren wurde der Grundstein für die heute als Sozialer Wohnungsbau bekannte staatliche Unterstützung des Wohnungsneubaus als Teil einer Sozialpolitik gelegt. Die damals ergriffenen Maßnahmen waren eine Reaktion auf die Wohnungsnot und die in den Mietskasernen herrschenden katastrophalen Zustände. Wenig Licht, eine schlechte Bausubstanz und Hygiene sowie eine enorme Überbelegung waren in vielen deutschen Städten üblich und stellen aus heutiger Perspektive unvorstellbare und untragbare Zustände für die Mieterinnen und Mieter dar. Jedoch konnten auch die massiven Eingriffe des Staates wenig an der zunehmenden Ghettoisierung und Proletarisierung ganzer Straßenzüge und Stadtteile ändern, da der Soziale Wohnungsbau allgemein sowie der speziell bis weit in die Nachkriegszeit vorangetriebene „Kleinsiedlungsbau“ immer wieder dieselben unvermeidbaren strukturellen Schwächen mit sich brachten. Der staatlich bereitgestellte Mietwohnraum war nur für Personenkreise zugänglich, die eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschritten. Stieg das Einkommen der Mieterinnen und Mieter, liefen sie Gefahr, die willkürlichen Einkommensgrenzen zu überspringen und den Anspruch auf ihr Zuhause zu verlieren. Wollten sie aufsteigen, mussten sie ausziehen. Wollten Sie bleiben, blieb ökonomische Stagnation. Auch der Soziale Wohnungsbau führte also unweigerlich zu einer Ghettoisierung. Die Geschichte des staatlich organisierten Massenwohnungsbaus ist daher eine Geschichte der guten Absicht mit fatalen Folgen.

Der Stand der Forschung und die jahrzehntelangen Erfahrungen in Friedenszeiten belegen die Konsequenzen aus dieser fehlgeleiteten Objektförderung, die damals noch als unerfahren, heute jedoch als ignorant bezeichnet werden kann. Denn entweder ist die Nutzung der Sozialwohnungen an harte Kriterien gebunden, die unweigerlich die Bildung von sozial homogenen Quartieren begünstigt, oder es

kommt bei Verzicht auf harte Nutzungskriterien zu erheblichen Fehlbelegungen und somit zu einer Fehlverwendung der staatlichen Mittel.

Der Wissenschaftliche Beirat des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie zeigte noch 2018 in einem Gutachten das Risiko von „sozialen Ghettos“ auf und mahnte die durch strikte Baustandards bedingten hohen Baukosten oder auch die wegen des geringeren Mietausfallrisikos vorhandene Bevorzugung von Mietern mit höherem Einkommen innerhalb der Gruppe an Zugangsberechtigten an (https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=11). Gleichzeitig sind fast die Hälfte der Mieter von Sozialwohnungen keineswegs mittellos und könnten sich am freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen (IW-Analysen 136: Wohnen – die neue soziale Frage?; S. 70). Weiterhin wird für den Sozialen Wohnungsbau dem freien Markt Mittel und Flächen entzogen. Damit schränkt der Staat die Möglichkeiten der Privatwirtschaft unnötig ein, die Nachfrage mit entsprechenden und passenden Neubautätigkeiten zu bedienen. Das knappe Angebot und die steigenden Angebotsmieten werden dadurch noch weiter verschärft (Prof. Dr. Michael Voigtländer - Effizienz staatlicher Wohnraumförderungsmodelle und ihr Einfluss auf das Mietpreisniveau. In: Neue Zeitschrift für Mietrecht, Heft 20, 2017, S. 312–316).

Der Soziale Wohnungsbau bevorteilt dann diejenigen, die keine Hilfe brauchen und behindert diejenigen, die unterstützt werden sollten. Statt den Wohnungsmarkt zu entspannen, verschlimmert er die Krise. Kein Mieter, ob in freifinanzierten oder staatlich subventionierten Wohnungen, zieht noch freiwillig um, wenn die weit über der eigenen bisherigen Bestandsmiete liegen. Sie unterliegen damit dem Lock-In-Effekt und bewohnen über Jahre Wohnungen, die für sie unpassend geworden sind, sei es durch Familiennachwuchs oder Auszug der Kinder.

Wir brauchen also neue Wege, um Lock-In-Effekte in angespannten Wohnungsmärkten aufzubrechen, den sozialen Aufstieg der Mieterinnen und Mieter zu ermöglichen und ihnen die Freiheit der Wahl zu lassen, wo sie wohnen wollen. Durch fokussierte Subjektförderung mit der Erweiterung des Wohngeldes und einer Ausweitung des Empfängerkreises über die bisherigen Wohngeldempfänger hinaus ist dies möglich. So wollen wir mehr Dynamik auf dem Wohnungsmarkt erreichen und den Lock-In endlich aufbrechen.

Mietern, die aus einer Wohnung in einem angespannten Wohnungsmarkt ausziehen, an deren Art Mangel besteht, soll es ermöglicht werden, den Quadratmeterpreis in die neue Wohnung mitnehmen, sofern analog zum Mietspiegel die Beschaffenheit, Ausstattung und Wohnlage nicht erheblich von der Ursprungswohnung abweicht. Die Differenz zwischen Bestandsmiete und Angebotsmiete soll durch das erweiterte Wohngeld ausgeglichen werden. Insbesondere größere Wohnungen sollen dadurch vermehrt auf den Markt kommen.

Gleichzeitig muss der Bestand entsprechend der Nachfrage umgebaut werden. Durch Umbau, Rückbau und Neustrukturierung sind bereits aus den alten Mietskasernen heute gefragte Wohngebäude geworden, die den Wohnwünschen und der Nachfrage entsprechen. Auch heute entspricht der größte Teil der Wohnungen teilweise nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnqualität und spiegelt nicht die aktuellen Ansprüche an Wohnraum wider. Vielerorts sind heute eher kleinere Wohnungen gefragt. Kommunen sollen daher nicht nur einen angespannten Wohnungsmarkt im Allgemeinen feststellen, sondern auch, an welchen Wohnungen es im Besonderen mangelt. Vermieter sollen dann in einem angespannten Wohnungsmarkt ihre Umbaumaßnahmen in sämtlichen Fällen vollständig von der Steuer absetzen können, sofern sie die Wohnung

dem ausgewiesenen Mangel entsprechend umbauen. Energetische Sanierungsmaßnahmen wiederum sollen beim „anschaffungsnahen Erhaltungsaufwand“ grundsätzlich außenvorbleiben, um die Sanierung des Bestandes stärker zu fördern.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. dass bei der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 556d BGB zukünftig auch ermittelt werden muss, an welchen expliziten Wohnungsarten Mangel besteht;
2. in angespannten Wohnungsmärkten den Lock-In-Effekt zu mindern, indem Mieter, die aus einer Wohnung ausziehen, an deren Art Mangel besteht ihre Quadratmeter-Bestandsmiete mitnehmen können und die Differenz zur Angebotsmiete der neuen Wohnung durch das erweiterte Wohngeld ausgeglichen wird. Dies soll insbesondere bei einem Umzug aus einer größeren in eine kleinere Wohnung gelten. Voraussetzung ist, dass die neue Wohnung in Beschaffenheit, Ausstattung und Wohnlage nicht erheblich von der Ursprungswohnung abweicht und die Neuvertragsmiete nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Der Anspruch auf die Leistung endet, wenn die Kommune keinen angespannten Wohnungsmarkt mehr nachweist. Der Empfängerkreis des Wohngeldes soll ausgeweitet werden;
3. Eigentümern von Wohnungen zu ermöglichen, Umbaukosten in sämtlichen Fällen vollständig von der Steuer abzusetzen, wenn sie leerstehende Wohnungen entsprechend dem ausgewiesenen Mangel umbauen wollen. Energetische Sanierungsmaßnahmen nach Maßnahmenkatalog § 35c EStG sollen vom „anschaffungsnahen Erhaltungsaufwand“ ausgenommen und dadurch die energetische Sanierung des Gebäudebestandes vorangebracht werden;
4. die im Haushalt zur Verfügung stehenden Mittel für den Sozialen Wohnungsbau im Umfang von 50 Millionen Euro jährlich dazu zu verwenden, um Wohnraum für die sozial schwächsten Menschen zu schaffen, die sich auf Grund physischer oder psychologischer Erkrankungen aus eigener Kraft nicht oder nicht mehr, auch nicht mit staatlicher Hilfe, am freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können.

Berlin, den 22. Juni 2021

Christian Lindner und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.