



MINISTERIUM FÜR BAUEN UND WOHNEN  
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

DIE MINISTERIN

NORDLICHER ZUBRINGER 5  
4000 DÜSSELDORF 30  
TELEFON 0211/90 88-  
TELEFAX 0211/8 97 44 25



DATUM

30.01.1991

**ARGUMENTATIONSPAPIER**

**BEWERTUNG  
DES WOHNUNGSPOLITISCHEN TEILS  
DES BONNER KOALITIONSVERTRAGES:**

**"Eine klare Linie ist nicht erkennbar"**

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

1. **BAULANDMOBILISIERUNG**
2. **MIETRECHT**
- 2.2 **MIETPREISERHÖHUNG**
3. **MAKLERPROVISION**
4. **SACHKUNDENNACHWEIS FÜR WOHNUNGSMAKLER**
5. **SOZIALER WOHNUNGSBAU**
6. **FEHLBELEGUNGSABGABE**
7. **WOHNUNGSEIGENTUMSFÖRDERUNG**
8. **GESAMTBEWERTUNG**
9. **HINWEIS**

## 1. BAULANDMOBILISIERUNG

### Position der Bundes- regierung

1.1 In den wohnungspolitischen Brennpunkten sind durch Truppenabbau freiwerdende Grundstücke und Gebäude vorrangig für den allgemeinen und studentischen Wohnungsbau zu nutzen.

### Unsere Position:

Der Vorschlag ist positiv zu bewerten. Die Chancen, die durch den Truppenbau für die Wohnungsversorgung eröffnet werden, müssen umfassend genutzt werden.

## Position der Bundesregierung

1.2 Die Grundstücke im Besitz der öffentlichen Hand werden, falls sie für den sozialen Wohnungsbau oder den studentischen Wohnungsbau genutzt werden, entweder mit einem 2%igen Erbbauzins vergeben oder mit einem 15%igen Preisabschlag verkauft. Dies wird auch von den Ländern und Gemeinden erwartet.

## Unsere Position:

Der Vorschlag bleibt hinter den Notwendigkeiten zur verbilligten Abgabe von Grundstücken aus öffentlichem Besitz für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zurück. Der Gesetzentwurf des Bundesrates fordert eine Änderung der Bundeshaushaltsordnung mit dem Ziel, bundeseigene Grundstücke bis zu 50% unterhalb des Verkehrswertes für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen. Die jährlichen Haushaltsgesetze des Landes (§ 6 Abs. 4) sehen die verbilligte Abgabe von landeseigenen Grundstücken um bis zu 30% vor. Kommunale Grundstücke können nach einem Runderlaß des Innenministers mit dem selben Preisabschlag für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

## Position der Bundes- reglerung:

1.3 Es muß grundsätzlich sichergestellt werden, daß bereits in der Bauleitplanung der Gemeinden bei Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete für den dadurch entstehenden zusätzlichen Wohnungsbedarf Bauland bereitgestellt wird. Zugleich sollen die Aufsichtsbehörden der Landes- und Regionalplanung die gemeindliche Baulandausweisung stärker unterstützen. Eine Bund-Länder-Kommission wird entsprechende Lösungswege aufzeigen.

## Unsere Position:

Die Entwicklung in großstädtischen Zentren wie beispielsweise in München und Frankfurt zeigt, daß die Wirtschaftsförderungspolitik der Kommunen mit dem Ziel der Ansiedlung möglichst vieler neuer Unternehmen nur dann funktioniert, wenn gleichzeitig planungsrechtlich der Wohnungsbedarf für die neuen Mitarbeiter gesichert wird.

## 2. MIETRECHT

### Position der Bundes- reglerung:

2.1 Kappungsgrenze: Mieten in bestehenden Verträgen dürfen innerhalb von drei Jahren nur um 20% bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden, wenn die Ausgangsmiete die in dem jeweiligen Bundesland höchstzulässige Bewilligungsmiete im sozialen Wohnungsbau übersteigt. Die Miete darf aber die höchstzulässige Bewilligungsmiete im sozialen Wohnungsbau nicht um mehr als 20% übersteigen. Die Vorschrift gilt für fünf Jahre und nicht für Wohnungen, die nach dem 31.12.1980 fertiggestellt worden sind. Im übrigen gilt die derzeitige Regelung.

### Unsere Position:

Der nach monatelangem Koalitionsstreit in aller Eile formulierte Mini-Kompromiß zum Mietrecht mit seinen vielen einschränkenden Bedingungen ist völlig unzureichend angesichts der Notwendigkeit, den Mieterschutz zu stärken und zu sichern und den Mietpreisanstieg zu begrenzen. Die FDP hat sich im Prinzip erneut als die Partei der sozialen Kälte durchgesetzt.

Dagegen sieht der auf Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen vom Bundesrat eingebrachte Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot ein umfassendes Maßnahmenpaket vor allem mit folgenden Regelungen vor:

- Der Mieterschutz soll vor allem durch eine Verbesserung des Kündigungsschutzes ausgeweitet werden. Unter anderem soll das Recht auf Eigenbedarfskündigung beschränkt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete soll auf der Basis aller den Markt bildenden bestehenden Mietverträge und nicht - wie jetzt gehandhabt - nur unter Berücksichtigung der teuren Mietabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten drei Jahre ermittelt werden.

- Bei allen bestehenden Mietverhältnissen sollen Mietpreiserhöhungen auf 15% statt zur Zeit 30% in drei Jahren begrenzt werden.
- Bei der Wiedervermietung soll der Mieterhöhungsspielraum auf die ortsübliche Vergleichsmiete beschränkt werden, die höchstens um 5% überschritten werden darf.
- Die Staffelmiete soll abgeschafft werden.

## 2.2 MIETPREISÜBERHÖHUNG

### Position der Bundesregierung:

Durch eine Neuregelung in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes soll der Schutz vor überhöhten Mieten verstärkt werden. Die Miete darf nicht um mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese Grenze darf nur überschritten werden, wenn dies zur Deckung der laufenden Kosten einer erstmalig vermieteten Neubauwohnung erforderlich ist oder wenn eine Wohnung wiedervermietet wird, deren zuletzt gezahlte Miete über der 20%-Grenze liegen durfte.

### Unsere Position:

Die vorgeschlagene Verschärfung des Wirtschaftsstrafrechts, das unangemessene hohe Mieten mit Bußgeld bedroht, deckt sich weitgehend mit dem Vorschlag in dem Entwurf eines Gesetzes zu Bekämpfung der Wohnungsnot, nach dem der Ordnungswidrigkeitentatbestand unter Wegfall der bisherigen einschränkenden Voraussetzungen immer dann entfallen soll, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschritten wird. Die neuen Rechtfertigungsgründe für eine zulässige Mietpreisüberhöhung (Notwendigkeit zur Deckung der laufenden Kosten einer erstmalig vermieteten Neubauwohnung oder Wiedervermietung einer Wohnung mit einer bisher "legalen" Mietpreisüberhöhung) sind allerdings nicht akzeptabel.



### 3. MAKLERPROVISION

#### Position der Bundes- regierung:

Die Maklerprovision wird auf höchstens zwei Monatsmieten begrenzt.

#### Unsere Position:

Dies ist ein unzureichender Schritt. Immer mehr Makler werden ohne Notwendigkeit in die Wohnungsvermittlung eingeschaltet und fordern unter Ausnutzung der Wohnungsnot teilweise Vermittlungsprovisionen von drei und mehr Monatsmieten. Der Gesetzentwurf des Bundesrates geht weiter und fordert die Beschränkung auf eine Monatsmiete, die als angemessenes Entgelt auch ausreicht. Außerdem soll der Vermieter nach diesem Gesetzentwurf zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet werden, wenn er den Vermittlungsauftrag erteilt hat, weil die regelmäßig unterlegene Position des Wohnungssuchenden es gebietet, ihn die Kosten der Wohnungsvermittlung nur dann tragen zu lassen, wenn er die Einschaltung des Maklers auch veranlaßt hat.

#### **4. SACHKUNDENNACHWEIS FÜR WOHNUNGSMAKLER**

##### **Position der Bundes- regierung:**

Die Bundesregierung wird prüfen, ob der Beruf des Wohnungsmaklers durch einen Sachkundenachweis oder vergleichbare Anforderungen gesetzlich geschützt werden kann.

##### **Unsere Position:**

Der Vorschlag entspricht einer Forderung des Rings Deutscher Makler und dient dem berechtigten Ziel, in der Wohnungsvermittlung den Wildwuchs zu beschneiden und Auswüchse zu Lasten der Wohnungssuchenden durch unseriöse und fachfremde Wohnungsmakler zu vermeiden.

## 5. SOZIALER WOHNUNGSBAU

### Position der Bundes- regierung:

5.1 Für die westlichen Bundesländer ist das bisher vorgesehene Volumen im Haushalt zum Teil umzuschichten. Für die neuen Bundesländer sind ein eigener Haushaltsansatz sowie eine eigene Verwaltungsvereinbarung vorzusehen. In den neuen Bundesländern sind überwiegend Modernisierungs- und Eigentumsmaßnahmen zu fördern.

Ergänzend ist im finanzpolitischen Teil unter dem Punkt "Umlenkung von Investitionen in das Beitrittsgebiet" folgendes vorgesehen:

Aus dem für das bisherige Bundesgebiet vorgesehene Investitionsvolumen für die Bereiche Deutsche Bundesbahn, Bundesfernstraßenbau, Kommunalen Straßenbau, Sozialer Wohnungsbau, Städtebau, Hochschulbau und Studentenwohnraumbau werden Mittel von rund 2,3 Milliarden DM im Jahr 1991, ansteigend bis 1994 auf rund 3 Milliarden DM, für das Beitrittsgebiet bereitgestellt. Der Mittelumlenkung soll eine entsprechende Ausrichtung der Planungs- und Herstellungskapazitäten folgen. Vorgesehen sind jährlich je 1 Milliarde DM für die Deutsche Bundesbahn und den Bundesfernstraßenbau sowie 200 Mio. DM für den kommunalen Straßenbau. Im Bereich der Mischfinanzierung werden grundsätzlich 20% der bisher vorgesehenen Ansätze oder Verpflichtungsrahmen in das Beitrittsgebiet umgelenkt und im Rahmen des Haushaltsverfahrens aufgestockt.

### Unsere Position:

Dieser Vorschlag einer teilweisen Umschichtung der ohnehin viel zu niedrigen Bundesfinanzhilfen für den Wohnungsbau von den westlichen in die östlichen Bundesländer ist völlig unakzeptabel. Die notwendige finanzielle Unterstützung der neuen Bundesländer darf nicht zur Verschärfung sozialer Konflikte in Westdeutschland führen. Gegen Teilen und Sparen ist nichts einzuwenden. Das sozial brisante Thema Wohnen eignet sich dazu jedoch ganz schlecht.

Der Bund hat den Ländern für 1991 Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von 2,2 Milliarden DM (1990 2,0 Milliarden DM) in Aussicht gestellt. Auf dieser Basis ist auch die Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern unter Haushaltsvorbehalt abgeschlossen worden. Die Länder haben dieses Angebot des Bundes als völlig unzureichend gekennzeichnet und die Erhöhung der Bundesmittel unter Einschluß der Rückflußmittel auf insgesamt 4,5 Milliarden DM gefordert. Auf Nordrhein-Westfalen entfallen nach der Verwaltungsvereinbarung 587 Mio. DM. Wenn die Forderungen der Länder erfüllt würden, könnte Nordrhein-Westfalen weitere 750 Mio. DM Bundesfinanzhilfen erhalten. Ergänzend ist im Haushaltsentwurf 1991 eine zusätzliche Verpflichtungsermächtigung aus

Landesmitteln in gleicher Höhe mit Sperrvermerk vorgesehen.

Die Aussage in der Koalitionsvereinbarung, daß im Bereich der Mischfinanzierungen grundsätzlich 20% der bisher vorgesehenen Ansätze oder Verpflichtungsrahmen in das Beitrittsgebiet umgelenkt werden, ist nach Informationen aus den Bundesbauministerium dahingehend zu verstehen, daß mindestens 20% umgeschichtet werden und in den anlaufenden Haushaltsverhandlungen durchaus auch ein noch höherer Abzug möglich ist. Damit bleiben voraussichtlich für die westlichen Bundesländer nur noch Bundesfinanzhilfen in Höhe von maximal 1,760 Milliarden DM übrig. Der Anteil Nordrhein-Westfalens verringert sich von 587 Mio. DM um mindestens 117 Mio. DM auf höchstens 470 Mio. DM.

Mit dieser Umschichtungsaktion zu Lasten der westlichen Bundesländer ist auch die bereits unterzeichnete Verwaltungsvereinbarung, die Bundesfinanzhilfen in Höhe von 2,2 Milliarden DM vorsieht, obsolet geworden. Der damit verbundene Gesichtsverlust für die damalige Bundesbauministerin wird sicher ein weiterer Grund dafür gewesen sein, daß die CSU dieses Ministerium aufgegeben hat.

Die Entscheidung der Koalition wird verheerende Konsequenzen für den Sozialen Wohnungsbau in den westlichen

Bundesländern haben und kann dort zu massiven Einbrüchen führen. Deshalb wird Nordrhein-Westfalen gemeinsam mit anderen Bundesländern alle Möglichkeiten ausschöpfen, um ein durch die Bonner Politik mögliches Zusammenbrechen des Wohnungsmarktes zu verhindern. Landesintern muß erreicht werden, das trotz der Kürzung der Bundesmittel das von der Landesregierung beschlossene mehrjährige Wohnungsbauprogramm mit mindestens 26 700 Wohnungen und einem Fördervolumen von mindestens 2,7 Milliarden DM jährlich realisiert werden kann.

## Position der Bundes- regierung:

5.2 Jedes Bundesland muß mindestens zwei Drittel der ihm zugeteilten Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau im dritten Förderweg einsetzen.

## Unsere Position:

Hiermit versucht der Bund erneut, den Ländern sein im wesentlichen ideologisch begründetes Fördermodell des dritten Förderweges (sogenannte vereinbarte Förderung) vorzuschreiben. Bisher haben die Länder einstimmig alle derartigen Versuche abgelehnt und erreicht, daß der Wunsch des Bundes lediglich als unverbindliche Protokollnotiz in der Verwaltungsvereinbarungen zur Kenntnis genommen wurde. Die Bauministerkonferenz hat diese Position im Oktober 1990 nochmals bekräftigt. Die in Form eines Haushaltsvermerks vorgesehene verpflichtende Vorgabe für die Länder wäre auch verfassungswidrig. Die Bundesregierung hat im Gesetzgebungsverfahren zum dritten Förderweg 1988 selbst erklärt, daß es keine rechtliche Möglichkeit des Bundes gibt, im Rahmen des Grundgesetzes den Ländern vorzuschreiben, einen der Förderwege allein oder vorrangig zu benutzen.

Nordrhein-Westfalen hat den dritten Förderweg bisher konsequent abgelehnt, weil es von seiner Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur in ganz besonderem Maße auf den klassischen sozialen Wohnungsbau mit langfristigen Bindungen angewiesen ist. Dagegen sind im dritten Förderweg nur Belegungs- und Mietbindungen für einen kurzen Zeitraum von sieben bis zehn Jahren möglich.

Im übrigen bestehen nach den bisherigen

Erkenntnissen erhebliche Zweifel an der Effektivität dieses Förderungswegs, weil unter Einbeziehung der zusätzlich erforderlichen erheblichen kommunalen Beteiligung sich das Verhältnis von Wert und Gegenwert im Vergleich zu echten sozialen Wohnungsbau deutlich verschlechtert.

Mit der grundsätzlichen Ablehnung des dritten Förderungswegs durch Nordrhein-Westfalen wird eine Weiterentwicklung des herkömmlichen Fördersystems unter Nutzung von einzelnen Elementen auch dieses Förderungswegs keinesfalls ausgeschlossen.

## Position der Bundes- regierung:

5.3 Um ungerechtfertigte Ausschlußwirkungen bei der Eigentumsförderung zu verhindern, ist im Laufe der Legislaturperiode eine Anhebung der Einkommensgrenzen in Verbindung mit einer flexibleren Förderung notwendig.

## Unsere Position:

Dieser Vorschlag, die Einkommensgrenzen bei der Eigentumsförderung anzuheben, ist im Grundsatz zu begrüßen. Viele Familien, deren Einkommen unterhalb der im sozialen Wohnungsbau maßgeblichen Einkommensgrenze liegt, sind bei dem heutigen Baukosten- und Zinsniveau nicht mehr in der Lage, eine Eigentumsmaßnahme zu finanzieren. Für sie ist die verstärkte Förderung von Miet-Einfamilienhäusern vorgesehen. Andererseits sind Familien, deren Einkommen die Einkommensgrenze lediglich um bis zu 40 % überschreitet, häufig außerstande, die heutigen Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau zu bezahlen. Deshalb wird auch das Land im Wohnungsbauprogramm 1991 im Rahmen des zweiten Förderungsweges die Eigentumsförderung für Familien wieder aufnehmen, deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschreitet (sogenannte Modelle B und C).



## 6. FEHLBELEGUNGSABGABE

### Position der Bundes- regierung:

6.1 Alle Bundesländer werden gesetzlich verpflichtet, die Fehlbelegungsabgabe nach eigenen Ausführungsbestimmungen zu erheben (gestaffelt nach Einkommen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).

### Unsere Position:

Offensichtlich will der Bund die flächendeckende Erhebung der Fehlbelegungsabgabe im gesamten Bundesgebiet durchsetzen. In Nordrhein-Westfalen wird die Abgabe bereits in 373 Gemeinden erhoben. Lediglich 23 Gemeinden erfüllen nicht die derzeitigen einschränkenden gesetzlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung in die Fehlbelegungsregelung.

Auch die weiterhin geplante Vorgabe, die Höhe der Fehlbelegungsabgabe gestaffelt nach Einkommen bis zur Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu bemessen und damit den Subventionsvorteil in vollem Umfang abzuschöpfen, erscheint in der Sache gerechtfertigt. Die vorgesehene Regelung entspricht auch den derzeitigen Überlegungen in Nordrhein-Westfalen. Aus der Sicht des Landes ist es durchaus von Vorteil, wenn die Verantwortung für die Erhebung und Erhöhung der Fehlbelegungsabgabe auf den Bund übergeht.

## Position der Bundes- regierung:

6.2 Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe soll auch für den Ankauf von Belegungsrechten eingesetzt werden.

## Unsere Position:

Bisher darf das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe nur zur Förderung neuer Sozialwohnungen eingesetzt werden. Da allein in Nordrhein-Westfalen bis Ende der 90iger Jahre bei über der Hälfte der zur Zeit 1,5 Millionen Sozialwohnungen die Bindungen auslaufen, wird der Erwerb von Bindungen durch die öffentliche Hand und damit deren Verlängerung neben dem Wohnungsneubau immer dringlicher. Deshalb ist es folgerichtig, den Verwendungszweck für die Fehlbelegungsabgabe hierauf zu erweitern. Dies würde es auch den Gemeinden in Nordrhein-Westfalen erleichtern, die geforderte kommunale Mitfinanzierung bei der Ankaufsförderung des Landes sicherzustellen.

## 7. WOHN-EIGENTUMSFÖRDERUNG

### Position der Bundes- reglerung:

7.1 Die Eigentumsförderung wird durch Anhebung der Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau, durch Ausweitung des § 10 e - Förderbetrages auf 330.000 DM sowie durch Erhöhung des Baukindergeldes auf 1.000 DM verbessert.

### Unsere Position:

Mit dieser Entscheidung bleibt das bisherige sozial ungerechte System der einkommensabhängigen steuerlichen Förderung des Wohnungseigentums aufrechterhalten, bei dem die Höhe der staatlichen Subvention mit der Höhe des Einkommens progressiv zunimmt. Die seit langem überfällige, von vielen Verbänden und den Bausparkassen sowie im Gesetzentwurf des Bundesrates geforderte Umstellung der Förderung auf einen einkommensneutralen Abzug des Förderbetrages von der Steuerschuld wird verweigert. Die wohnungspolitische Arbeitsgruppe der Koalitionsparteien, die sich diesem Vorschlag angeschlossen hatte, ist zurückgepfiffen worden. Die unverhüllte Interessenpolitik für Spitzenverdiener wird damit auch auf diesem Gebiet schamlos fortgesetzt.

Die Bundesratsinitiative sieht für die Dauer von neun Jahren die Einführung eines Eigenheimabzugsbetrages vor, der von der Steuerschuld abgezogen und als Differenzbetrag vom Finanzamt ausgezahlt wird, wenn die Steuerschuld niedriger ist als der Abzugsbetrag. Bei einem vorgesehenen Höchstbetrag der Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 350.000 DM soll der Eigenheimabzugsbetrag im Jahr der Herstellung 3 %, in den darauf folgenden vier Jahren jeweils 2,5 % und in den letzten vier

Jahren jeweils 2 % betragen. Dies sind insgesamt 21 % oder maximal 73.500 DM Steuerersparnis. Das Baukindergeld soll auf 1.200 DM angehoben werden.

Die Beibehaltung des bisherigen Systems kann nur als offenkundige Fehlentscheidung mit erheblicher sozialpolitischer Schlagseite bezeichnet werden. Das Institut Wohnen und Umwelt hat jüngst errechnet, daß bisher das unterste Fünftel der Einkommensbezieher in der Bundesrepublik nur 5 %, das oberste Drittel dagegen 45 % des Volumens der staatlichen Eigenheimförderung erhielt.

Im übrigen hat die Koalition in der Wohnungsbaupolitik die Chance verpaßt, den Eigenheimbau anzukurbeln und vor allem den niedrigeren und mittleren Einkommensgruppen durch eine einkommensneutrale und früh einsetzende steuerliche Förderung möglicherweise schon in relativ jungen Jahren zu Wohneigentum zu verhelfen. Die Umstellung der steuerlichen Förderung wäre auch im Blick auf die fünf neuen Bundesländer dringend notwendig gewesen. Dort werden die Einkommen auf absehbare Zeit zum Teil erheblich niedriger sein, so daß die meisten Bürger von diesen steuerlichen Abzugsmöglichkeiten kaum profitieren werden.

## **8. GESAMTBEWERTUNG**

Die Ergebnisse der Koalitionsverhandlungen lassen nicht gerade eine tiefe Besorgnis der Bonner Regierungsparteien wegen der immer mehr Menschen treffenden Wohnungsnot erkennen. Sie werden der sich immer dramatischer entwickelten Situation auf dem Wohnungsmarkt in keiner Weise gerecht. Probleme werden weiterhin ausgeklammert oder nur halbherzig gelöst. Eine Linie und ein tatkräftiges Anpacken dieser wichtigen innenpolitischen Frage ist nicht erkennbar.

Schon jetzt fehlen 1,5 Mio Wohnungen in den alten Bundesländern. Der Zustrom von Mitbürgerinnen und Mitbürgern aus den neuen Bundesländern und aus Osteuropa nach Westdeutschland hält an. Die Schlangen der Wohnungsuchenden vor dem Wohnungsämtern werden immer länger. Die Zahl der Obdachlosen steigt. Die Mieten explodieren vor allem in den Großstädten. Die hohen Zinsen und die weiterhin steigenden Bau- und Grundstückspreise behindern massiv den Wohnungsneubau. Der heruntergekommene Wohnungsbestand in den neuen Bundesländern bedarf der grundlegenden Erneuerung und Ergänzung.

Angesichts dieser Zustände wäre ein finanziell reichlich ausgestattetes und langfristig angelegtes Konzept erforderlich gewesen. Stattdessen wird geknappst, geflickschustert und im Westen dringend benötigte Förderung nach Ostdeutschland verschoben. Dieses Versagen in einer zentralen innenpolitischen Frage ist auch in der Presse zu Recht als "Trauerspiel" (Frankfurter Rundschau) und "Flickerteppich" (Bonner General-Anzeiger) gekennzeichnet worden.

Die gravierendsten Fehlentwicklungen durch Nichtentscheiden oder durch falsche Entscheidungen liegen in folgenden Punkten:

- Die Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau in den westlichen Ländern werden nicht erhöht, sondern noch weiter gesenkt. Die Höhe der Finanzhilfen für den Wohnungsneubau und für die Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes in den östlichen Bundesländern bleibt offen.

- Die soziale Ungerechtigkeit bei der jetzigen einkommensabhängigen steuerlichen Förderung des Wohnungseigentums, bei der die Höhe der staatlichen Subvention mit der Höhe des Einkommens progressiv zunimmt, bleibt aufrechterhalten. Die längst fällige Umstellung der Förderung auf einen einkommensneutralen Abzug des Förderbetrages von der Steuerschuld, die auch mit Blick auf die neuen Bundesländer dringend notwendig gewesen wäre, wird verweigert. Die unverhüllte Interessenpolitik für Spitzenverdiener wird damit auch auf diesem Gebiet schamlos fortgesetzt.
- Das derzeitige unsoziale Mietrecht bleibt im Grundsatz unverändert bestehen. Wirksame Maßnahmen zur Begrenzung des Mietanstiegs in den westlichen Bundesländern und damit zur Einlösung des Rechts auf bezahlbaren Wohnraum bleiben aus. Für die neuen Bundesländer werden enorme und sozial absolut unverträgliche Mieterhöhungen in kürzester Zeit vorprogrammiert.
- Die dringend notwendige Belebung des freifinanzierten Wohnungsbaues zur Abmilderung der Folgen der Zinsentwicklung und zur Sicherung der Bautätigkeit findet nicht statt.

Die unzulänglichen und bruchstückhaften wohnungspolitischen Vorstellungen der Bonner Koalition bleiben weit hinter den Vorschlägen des Entwurfs eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot zurück, den der Bundesrat auf Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen im Juli 1990 beim Bundestag eingebracht hat.

Der Gesetzentwurf war aus einer wohnungspolitischen Gesamtkonzeption entwickelt und enthielt ein vielfältiges Bündel von Maßnahmen zur Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt, deren Notwendigkeit sich inzwischen noch weiter verstärkt hat.

Letztlich zahlen die Wohnungsuchenden und Mieter die Zeche jetzt dafür, daß sich die Regierungsparteien vor der Wahl aus wahltaktischen Gründen gegen jegliche erkennbare Notwendigkeit darauf festgelegt haben, keinesfalls Steuererhöhungen vorzunehmen. Hierbei haben sie sich die Möglichkeit zusätzlicher Finanzierungsspielräume für neue politische Schwerpunkte, wie insbesondere den sozialen Wohnungsbau, genommen. Offenbar besitzt die Koalition schon gar nicht die Kraft, durch Umschichtungen im Bundeshaushalt politische Schwerpunkte zu setzen. Stattdessen wird weiterhin die Abschaffung oder Senkung von Unternehmenssteuern als vordringliche Aufgabe erachtet.

Die Ergebnisse der Koalitionsverhandlungen zeigen auch an, daß die Regierungsparteien in Bonn die Wohnungsnot in ganz Deutschland als eine der zentralen sozialen und innenpolitischen Fragen der 90er Jahre erneut zu verdrängen versuchen. Ob das gelingen wird, hängt nicht zuletzt von unserem gemeinsamen Wirken ab.

Gerade in der Wohnungspolitik dürfen nicht erneut nur kurzfristige Überlegungen ins Gewicht fallen. Vielmehr sind auch die mittel- und langfristigen Folgen einer falschen Politik zu beachten.



**Hinweis:**

Die Bewertung der restlichen wohnungspolitischen Koalitionsbeschlüsse, die sich vor allem auf die neuen Bundesländer beziehen, folgt nach. Es handelt sich um folgende Regelungsbereiche:

- Wohneigentumsförderung in den neuen Bundesländern
- Werkwohnungsbaue
- Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern
- Fortführung von § 82 a EStDV (steuerliche Förderung von Energiesparmaßnahmen) in den neuen Bundesländern
- Mietrecht in den neuen Bundesländern