



Pet 1-19-06-2311-012203

13187 Berlin

Baurecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 30.01.2020 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Die Petentin erstrebt mit ihrer eingebrachten Petition, dass Sozialwohnungen auch nach Rückzahlung von öffentlichen Baudarlehen dauerhaft in der Belegungs- und Preisbindung verbleiben sollen. Sie spricht sich dafür aus, dass für den sozialen Wohnungsbau errichtete Wohnungen nicht veräußert werden dürfen.

Zu der auf der Internetseite des Deutschen Bundestages veröffentlichten Eingabe liegen dem Petitionsausschuss 124 Mitzeichnungen und 48 Diskussionsbeiträge vor. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Zur Begründung des Anliegens wird im Wesentlichen vorgetragen, dass jährlich eine große Anzahl an Wohnungen, die für den sozialen Wohnungsbau mit Fördermitteln errichtet worden seien, aus der Preisbindung herausfielen und auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden würden. Nach dem Ende der Preisbindung gelte nicht mehr das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Dies müsse ein Ende haben, da auch sozial schwache Bürger ein Grundrecht auf Wohnen hätten. Für die Einhaltung dieses Grundrechts sei die Regierung verantwortlich. Eine dauerhafte Preisbindung würde außerdem dazu beitragen, soziale Ängste unter den Bürgern abzubauen und den sozialen Frieden zu wahren.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die eingereichten Unterlagen verwiesen.



Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Ansicht zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Mit der Föderalismusreform I im Jahre 2006 ist die Gesetzgebungskompetenz für die soziale Wohnraumförderung vollständig auf die Länder übergegangen. Als Ausgleich für den Wegfall früherer Finanzhilfen in diesem Bereich gewährt der Bund den Ländern gem. Art. 143 c Grundgesetz (GG) seit dem Jahr 2007 sog. Entflechtungs- bzw. Kompensationsmittel (2018 und 2019 jeweils rund 1,5 Mrd. Euro), die bis Ende 2019 befristet sind. Der Koalitionsvertrag sieht vor, den sozialen Wohnungsbau mindestens auf dem heutigen Niveau und langfristig zu verstetigen sowie für den Zeitraum 2020/2021 mindestens zwei Mrd. Euro zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen (vgl. Koalitionsvertrag S. 110, Z. 5132-51379). Dies wurde auf dem Wohngipfel vom 21. September 2018 bestätigt. Eine hierfür erforderliche Änderung des Grundgesetzes (Art. 104 d GG) ist bereits auf den Weg gebracht worden. Einstimmig hatte der Bundesrat dem Einigungsvorschlag des Vermittlungsausschusses am 15. März 2019 zugestimmt (BR-Drucksache 88/19 (Beschluss)). Der Bundestag hatte ihn bereits am 21. Februar 2019 bestätigt (BR-Drucksache 88/19). Die Zuständigkeit der Länder für die Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung bleibt davon jedoch unberührt.

Unabhängig davon gilt jedoch grundsätzlich ein Prinzip der Gegenseitigkeit. Der Staat vergibt öffentliche Fördermittel, insbesondere in Form von Zuschüssen oder Darlehen und im Gegenzug wird für den geförderten Wohnraum vorgegeben, dass ausschließlich Personen mit Wohnberechtigungsscheinen diese Wohnungen beziehen dürfen (Belegungsbindung) und in der Regel Bestimmungen zur höchstzulässigen Miete (Mietbindung) getroffen werden.

Diese Bindungen können in unterschiedlicher Länge bestehen. Unbefristete Bindungen wären jedoch nicht zulässig, wie kürzlich auch vom Bundesgerichtshof (BGH) festgestellt wurde (Urteil vom 8. Februar 2019 - V ZR 176/17). Aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folge, dass der Staat einem Subventionsempfänger zur Sicherung der Zweckbindung der Subvention keine beliebigen Beschränkungen auferlegen dürfe. Die Beschränkungen müssten vielmehr geeignet und erforderlich sein, um den mit der



Subvention zulässigerweise verfolgten Zweck für einen angemessenen Zeitraum sicherzustellen. Deshalb könnten einem Subventionsempfänger keine Bindungen auferlegt werden, die er ohne zeitliche Begrenzung einhalten müsse, nachdem die mit der Subvention verbundenen Vorteile aufgebraucht seien.

Unbefristete Bindungen wären wohnungspolitisch auch nicht erstrebenswert, da das Risiko von Fehlbelegungen mit zunehmender Bindungsdauer wächst. Eine engmaschigere Prüfung und Abschöpfung von Fördervorteilen wäre mit entsprechend hohem Verwaltungsaufwand verbunden und führt nur zu einem teilweisen Ausgleich ungerechtfertigter Mietsubventionen. Darüber hinaus erhöht sich die Gefahr von Segregation, wenn Wohnungen ausschließlich zu dem Zweck der Versorgung einkommensschwacher Haushalte errichtet werden, zumal wenn von vornherein ein geringerer Bau- und Ausstattungsstandard gewählt wird und weniger Modernisierungen durchgeführt würden, als wenn sich das Objekt künftig auf dem freien Markt behaupten müsste. Des Weiteren wäre die wohnungspolitische Flexibilität eingeschränkt. Wohnungsmärkte ändern sich. Der Bedarf an gebundenen Wohnungen kann im Zeitablauf an anderen Standorten entstehen als an denen, wo durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen Wohnungen angeboten werden. Wohnungsmärkte unterliegen zudem zyklischen Schwankungen. Bei entspannten Märkten, Leerstand und niedrigen Mieten sind die Haushaltsmittel gebunden und können nicht für andere Zwecke eingesetzt werden.

Aus diesen Gründen sieht der Petitionsausschuss im Ergebnis keinen parlamentarischen Handlungsbedarf. Der Ausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.