ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Kurth, Monika

Article — Digitized Version

Zukunft des Wohnungsbaus

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Kurth, Monika (1975) : Zukunft des Wohnungsbaus, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 55, Iss. 7, pp. 355-359

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/134839

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Zukunft des Wohnungsbaus

Monika Kurth, Hamburg

Drei Jahrzehnte lang kannte die Wohnungswirtschaft nur hohe Wachstumsraten und überbeanspruchte Kapazitäten. Diese Situation hat sich nun grundlegend geändert. Zwei- bis dreihunderttausend leerstehende Wohnungen, überdurchschnittliche Abnahme von Arbeitsplätzen und Baugenehmigungen bei gleichzeitigen starken Mietsteigerungen stellen Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik vor eine große Bewährungsprobe.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer schwierigen Situation, die durch folgende Tatbestände gekennzeichnet ist:

☐ „Der Wohnungsmarkt hat sich in einem relativ kurzen Zeitraum von einem sicheren Verkäufer- zu einem wählerischen Käufermarkt gewandelt" [1]). Erstmals in der Geschichte der Nachkriegszeit übersteigt das Wohnungsangebot die Zahl der Haushalte. Anfang 1975 waren in der Bundesrepublik nach Angaben des Bundesstädtebauministers ca. 200 000 Wohnungen unvermietbar oder unverkäuflich [2]). Der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen schätzt die Halde sogar auf 300 000 Wohnungen.

☐ Die konjunkturellen Einflüsse der letzten Jahre und die kreditpolitischen Dämpfungsmaßnahmen haben die Bau- und Zinskosten in exorbitante Höhen getrieben. Das führte zu Neubaumieten, die von den Nachfragern nicht mehr bezahlt werden (können).

☐ Die Investitionsneigung der Wohnungswirtschaft liegt darnieder. Sie wird durch das in den leerstehenden Wohnungen investierte Kapital von 30 bis 40 Mrd. DM schwer belastet. Unterstellt man einen Zinssatz von ca. 10 % bei einer 80%igen Fremdfinanzierung, so kosten die Wohnungshalden jährlich rd. 2,4 Mrd. DM Zinsen.

☐ Die Zahl der Baugenehmigungen geht — vor allem im Mehrfamilienhausbau — drastisch zurück, und zwar von 769 000 Wohnungseinheiten im Jahre 1972 auf 417 000 im Jahre 1974.

☐ Die Zahl der Konkurse von Bau- und Wohnungsunternehmen war 1974 doppelt so hoch wie 1973. Im Verlaufe der Jahre 1973 und 1974 hat sich die Beschäftigtenzahl allein im Bauhauptgewerbe — auf das rd. zwei Drittel des gesamten Bauvolumens entfallen — um eine Viertelmillion vermindert [3]). Im April 1975 waren — nach Bundesbauminister Ravens — 150 700 Bauarbeiter arbeitslos [4]).

Die zur Wiederbelebung des Wohnungsbaus eingeleiteten Investitionshilfsmaßnahmen der Bundesregierung werden die Investitionsneigung der Wohnungswirtschaft nicht entscheidend stärken können. Es steht zu befürchten, daß durch diese Anreize lediglich die Durchführung von ohnehin bereits in der Planung fortgeschrittenen Bauvorhaben vorgezogen wird, daß sie aber keine neuen in die Zukunft reichenden Investitionsentscheidungen auslösen.

Abweichende Bedarfsschätzungen

Angesichts der veränderten Situation des Wohnungsmarktes stellt sich nämlich die Frage des Wohnungsneubaus grundsätzlich neu. Produktionsergebnisse wie in der Vergangenheit von bis zu 714 000 WE jährlich werden künftig nicht mehr benötigt. So sicher diese Feststellung ist, so wenig herrscht Klarheit über das mittelfristig erforderliche Neubauvolumen. Noch im Jahr 1974 prognostizierte Bucher [5]) bis 1985 jährlich 500 000 WE. Der Bundesstädtebauminister hält neuerdings eine Jahresproduktion von 400 000 bis 450 000 WE für realistisch, was nach Ansicht einer Gutachtergruppe der Aufnahmefähigkeit der Märkte entsprechen dürfte. Heuer [6]) schätzt die Absorptionskraft des Marktes mit 250 000 bis 300 000 WE schwächer ein. Die Auffassungen über das künf-

Dr. rer. pol. Monika Kurth ist Bevollmächtigte des Vorstands der GEWOS e. V. in Hamburg. Ihr Fachgebiet umfaßt Wohnungsbaufinanzierung, Wohnungspolitik und Marktforschung.

[1]) H. B. Heuer: Wohnungsbedarfs- und Nachfrageprognosen auf dem Hintergrund von Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftswachstum, Vortrag Februar 1975 in Düsseldorf, Sonderdruck S. 3.

[2]) Vgl. Stenographischer Bericht der 170. Sitzung des Deutschen Bundestages vom 15. Mai 1975, S. 11995.

[3]) Vgl. Sicherung des sozialen Wohnungsbaus — Konjunkturelle Chance — Strukturpolitische Lösung, Vorschläge einer unabhängigen Kommission, GEWOS-Schriftenreihe, NF, Nr. 16.

[4]) Vgl. Stenographischer Bericht, a.a.O., S. 11930.

[5]) H. Bucher: Regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für die BRD bis 1985, Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen an der Universität Münster, Münster 1974.

[6]) H. B. Heuer, a.a.O., S. 26.

tige Volumen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gehen ebenfalls weit auseinander: sie schwanken zwischen 50 000 und 200 000 WE pro Jahr. Das Bundesbauministerium spricht von rd. 120 000 öffentlich geförderten Wohnungen, von denen ein großer Teil Eigentumswohnungen und Eigenheime sind.

Die tatsächlich erreichbare Größenordnung wird einerseits von den Kostensteigerungen im Bausektor, den Zinsen für Fremdkapital und – im Sozialwohnungsbau – von den finanziellen Förderungsmöglichkeiten abhängen. Von ebenso großer Bedeutung ist andererseits die Gesamtaufnahmefähigkeit des Marktes, die vor allem durch die Einkommensentwicklung bestimmt wird. Auf jeden Fall zeichnet sich eine deutliche Schrumpfung der Wohnungsbaukapazität ab. Es bleibt nur die Frage, wann die Wachstumspause überwunden ist und sich die Bauleistung auf einem niedrigeren Niveau einpendeln wird.

	Wohnungs-Leer-Bestand Ende 1974	Schätzungen: Mittelfristige Aufnahmefähigkeit d. Marktes, d. h. benötigtes jährliches Bauvolumen	Erwartetes Fertigstellungsergebnis 1975
Bundesbauministerium	200 000	400 000–450 000	rd. 500 000
Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen	300 000	·	·
Heuer	·	250 000–350 000	·

Wachsende Wohnungshalden

Da 1975 wiederum mit einem Produktionsergebnis von rd. 500 000 gerechnet wird [7]) (der Überhang aus 1974 mit 560 000 im Bau befindlichen Wohnungen spricht dafür), wird – bei unveränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – die Wohnungshalde weiter wachsen und die nachfolgenden Jahre belasten. Bei der optimistischen Auffassung über die Aufnahmefähigkeit der Märkte würde sie auf 250 000 bis 350 000 WE anwachsen, bei der pessimistischeren auf 450 000 bis 500 000. Dank der vorgezogenen Bauvorhaben infolge des Investitionshilfeprogramms wird 1976 mit einem Fertigstellungsergebnis gerechnet, das in etwa der amtlichen Schätzung über das langfristig erforderliche Neubauvolumen entspricht. Demnach verbliebe wenig Spielraum für die Einschleusung der Überangebote. Die Hoffnung auf eine Verbesserung der Investitionsneigung, die zur Bautätigkeit in 1977 führt, bliebe gering. Erst ab 1978, wenn die Überkapazitäten abgebaut sind, könnte sich die Lage entspannen.

Solche globalen Überlegungen sind allerdings zwangsläufig mit einer Reihe von Vergröberungen behaftet, die leicht die Wirksamkeit unterschätzen können, die von einzelnen das gesamte Baugeschehen beeinflussenden Faktoren ausgeht. „Wachstumspausen sind", wie Jürgensen [8]) kürzlich formuliert hat, „erstaunlicherweise nicht Zeiten der Resignation, sondern eher Zeiten kühner Konzeption", und er fährt mit dem Blick auf die Chancen unserer mittelfristigen Wirtschaftsentwicklung fort: „Die Grenzen einer positiven Entwicklung liegen weniger in Sachzwängen als in Denkmängeln". Wenn diese Sätze auch für die Wohnungswirtschaft gültig sein sollen, dürfte es nützlich sein, sich hier wenigstens mit einigen dieser Faktoren zu beschäftigen.

Denken in Neubauzahlen

Bisher unterlag die Wohnungswirtschaft einer ausgesprochenen Neubaueuphorie, veranlaßt durch den ausgetrockneten Wohnungsmarkt und bestärkt durch die Ziele der Wohnungspolitik seit über zwei Jahrzehnten. Dieses ausschließliche Denken in Neubauzahlen übertrug sich auf sämtliche vor- und nebengelagerten Bereiche, auf Kredit- und Bauwirtschaft. Es beherrschte die Bodenvorratspolitik der Wohnungsunternehmen, ihr Markt- und Preisverhalten, sogar ihre betriebliche Organisationsstruktur; es stimulierte Kapazitätsausbau und Verschuldungsfreudigkeit.

Die gegen Anfang der 70er Jahre infolge zunehmender Inflationsmentalität sprunghaft steigende Nachfrage nach „Beton-Gold" traf auf diese Verhaltensweisen der Anbieter wie auf fruchtbaren Boden. Eine kräftige Expansion setzte ein. Heute muß man konstatieren: „Die Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre ist weit über die Aufnahmefähigkeit der Märkte und über hochgesteckte Bedarfsprognosen hinausgewachsen." [9])

Zwar schrumpfte die Investitionsneigung mancher, vor allem im traditionellen Mietwohnungsbau tätigen Unternehmen schon vorher. Der Bestand an Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau ging von 301 900 WE 1969 auf 183 000 WE 1974 zurück. Der Grund für diese Verhaltensänderung dürfte jedoch eher in den zu hohen Bau- und Finanzierungskosten liegen als im Bewußtsein, daß der Wohnungsmarkt partiellen Überangeboten zusteuern würde.

Notwendige Marktorientierung

Dafür fehlte global die Kenntnis über die tatsächliche Entwicklung des Angebotes: wieviel neue Anbieter beispielsweise der Bauboom angelockt

[7]) Vgl. Stadtbauinformationen vom 2. 6. 1975, S. 157.

[8]) H. Jürgensen: Veränderte Rahmenbedingungen für Wohnungswirtschaft und Wohnungsbau, zur gesamtwirtschaftlichen Lage, Vortrag vom 17. 4. 1975 in Bonn, Sonderdruck der GEWOS.

[9]) Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft im Umbruch, Gutachten der Arbeitsgruppe I „Wohnungspolitik und Konjunkturpolitik" des Arbeitskreises Sozialer Wohnungsbau beim Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Wiesbaden, vom 17. 3. 1975, S. 8.

hatte und wieviel Wohnungen in der Produktion waren. Aber selbst wenn es eine Statistik der Baubeginne gäbe, hätte das einzelne Unternehmen nicht eine sofortige Anpassung seiner eigenen Bautätigkeit vollziehen können. Der Produktionsweg vom Grundstückserwerb bis zur Fertigstellung der Wohnung dauert meist 1½ bis 2 Jahre; bei großen städtebaulichen Maßnahmen sogar bis zu 10 Jahren. Diese Besonderheit ist letztlich ein wesentlicher Faktor für die schwerfällige temporäre Steuerbarkeit von Angebot und Nachfrage.

Auch vielfach ausgeprägtes Desinteresse für Marktstärke und Marktverhalten der mitkonkurrierenden Anbieter war kennzeichnend für die Entwicklung. Der Markt bot Platz für alle: wer ein Grundstück hatte, bekam Geld und baute. Bei einem engen Markt kommt es künftig auf das Ausnutzen von Marktlücken an. Das erfordert Wachsamkeit gegenüber der Konkurrenz sowohl in bezug auf Umfang, Qualität und Preisgestaltung ihrer Bautätigkeit als auch auf ihren Wohnungsbestand. Im Mietwohnungsbereich der Wohnungsunternehmen dürfte dies relativ einfach zu bewerkstelligen sein, weil die Zahl der Konkurrenten überschaubar ist, die im eigenen örtlichen Gebiet tätig sind. Schwieriger, gleichwohl unerläßlich ist die Beobachtung der Aktivitäten von anderen Unternehmen, wie Vermögensverwaltungen, Versicherungen, Maklern usw., vor allem der Einzel- bzw. Einmalbauherren, die – wie die letzten Jahre gezeigt haben – in der Summe den Angebotszuwachs weit übersteigen können. Erforderlich erscheint ferner die Besinnung auf die eigenen unternehmensspezifischen Stärken und Ziele; gemeinnützige Wohnungsunternehmen werden hier andere Strategien entwickeln müssen als Unternehmen, die auf Luxuswohnungen spezialisiert sind.

Grenzen der Marktbeobachtung

Von lebenswichtigem Interesse ist hingegen die Ausrichtung des Angebots auf die am jeweiligen örtlichen Wohnungsteilmarkt tatsächlich vorhandene kaufkräftige Nachfrage und nicht wie bisher auf globale Bedarfsziffern und -normen. Die leerstehenden Neubauwohnungen haben Signalwirkung. Der Ruf nach Marktforschung – Mitte der 60er Jahre noch belächelt – ertönt heute laut, nicht nur aus Kreisen der Wohnungswirtschaft, sondern erstmals auch vom Realkredit, von Kommunen und von der Wohnungspolitik. Allerdings scheint Marktforschung vielfach als Zauberformel verstanden zu werden, die alle künftigen Probleme lösen wird. Hier ist nicht der Platz, über Methoden und Aussagekraft wissenschaftlicher Nachfrage- und Bedarfsprognosen zu reden. Es soll nur auf vier Tatbestände hingewiesen werden:

☐ Prognosen und Analysen über Nachfrage und Bedarf auf dem örtlichen Wohnungsteilmarkt sind eine wichtige Informationsquelle und Entscheidungshilfe; sie ersetzen aber keineswegs die unternehmerische Verantwortung.

☐ Wohnungsteilmarktuntersuchungen haben für das einzelne Unternehmen nur in Verbindung mit Konkurrenzanalysen und mit Kenntnis der kommunal- und regionalpolitischen Absichten und der förderungspolitischen Möglichkeiten unmittelbar verwendbare Bedeutung. (Welchen Teil der Gesamtnachfrage kann der einzelne Anbieter für sich nutzen?)

☐ Auch periodisch durchgeführte Teilmarktuntersuchungen ersetzen keineswegs die permanente Marktbeobachtung durch das einzelne Unternehmen zwischen den Analysezeitpunkten. Die Prognosetechnik hat in jüngster Zeit große Fortschritte gemacht, trotzdem ist aus der Sicht des Unternehmens eine laufende Kontrolle angebracht, vornehmlich mit Blick auf die sich schnell verändernden Marktdaten, wie Kaufkraft und Nachfrageverhalten, Aktivität der Konkurrenz sowie Preise und Bereitstellung öffentlicher Förderungsmittel.

☐ Marktforschungsergebnisse haben in das unternehmerische Strategiekonzept, das Marketing heißt, einzumünden. Das bedeutet eine Ausrichtung der innerbetrieblichen Handlungsabläufe sowie der nach außen wirksamen Verhaltensweisen auf eine schnellere Anpassungsfähigkeit an Datenänderungen. Das ist wegen der Erhaltung der Marktgängigkeit des Wohnungsbestandes, der Ausnutzung von Neubauchancen und letztlich auch der Vermarktung der Wohnungshalden notwendig.

Die Wohnungswirtschaft wird von verfestigten Strukturen und Denkweisen Abschied nehmen müssen. Je besser und schneller sie sich darauf einstellt, desto größer ist die Chance, die strukturelle Krise zu überwinden. Neubau ist nach wie vor erforderlich, nicht nur, um den quantitativen Ausgleich von Angebot und Nachfrage herbeizuführen, der auf einzelnen regionalen Teilmärkten noch aussteht. Neubau hat vor allem die Funktion eines Motors für den qualitativen Fortschritt in der Wohnraumversorgung und im Städtebau. Das bedeutet sicherlich einen stärkeren Wettbewerb unter den Anbietern als bisher. Hier liegt die eigentliche Bewährungsprobe der Wohnungswirtschaft. Allerdings darf nicht verkannt werden: Die Wohnungswirtschaft unterliegt einer ganzen Reihe von Sachzwängen, die ihren Handlungsspielraum einengen, die sie aber weder zu verantworten hat, noch zu beeinflussen vermag.

Rahmensetzende Wohnungspolitik

Abgesehen vielleicht von der Landwirtschaft ist kaum eine andere Branche stärker in ein dichtes Netz gesellschaftspolitischer Absichten, staatlicher Reglementierungen und öffentlicher Förderungs-

maßnahmen eingewoben als die Wohnungswirtschaft. Die Wohnung, Grundbedürfnis des Menschen, ist Politikum. Angemessene Wohnraumversorgung zu tragbaren Mietbelastungen ist Ziel und Aufgabe unseres Staates. Er bedient sich dabei der Kräfte des Marktes, steckt ihnen aber zugleich den Handlungsspielraum ab. Historisch betrachtet war dieser Spielraum mal enger, mal weiter, je nach der Gesamtversorgungslage, die gesellschaftspolitisch noch erreicht werden sollte oder schon als erreicht galt. Korrespondierend hierzu führte das im Laufe der Jahre zu wechselnden Mietengesetzen und zu den unterschiedlichsten Förderungsmethoden. Sie zielten alle auf eine Senkung der Mietbelastung für den Verbraucher ab, brachten aber schließlich höchst negative Nebeneffekte mit sich.

So entwickelten sich insbesondere im Zuge der konjunkturellen Baupreis- und Zinssteigerungen die vier Bereiche des Wohnungsmarktes, auf denen unterschiedliche Mietengesetze herrschen und die Förderungsmaßnahmen ungleich greifen, immer weiter auseinander.

Marktbereich	Mietgestaltung
Frei finanzierter Wohnungsbau	freie Miete
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	Kostenmiete gemäß 2. Berechnungsverordnung
Sozialwohnungsbestand	ebenfalls Kostenmiete gemäß 2. Berechnungsverordnung
Übriger Wohnungsbestand	Mieterhöhungen höchstens bis zur Vergleichsmiete gemäß 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz

Die Abstände zwischen den Marktbereichen sind heute so weit, daß sie von der Nachfrage nicht mehr überwunden werden (können). Wie das Dilemma der Wohnungshalden zeigt, fehlt in den Neubaubereichen der Nachschub an kaufkräftiger Nachfrage. Dies ist vor allem deshalb der Fall, weil die Mietbegrenzung durch die Vergleichsmietenregelung einerseits und die auf das Baujahr der Wohnung bezogene Kostenmiete andererseits zu einer Mietenstruktur geführt haben, welche die Qualitäts- bzw. Wohnwertstruktur der Wohnungen des Bestandes in keiner Weise widerspiegelt. Die Differenz zwischen der Neubaumiete freifinanzierter Neubauwohnungen und den Vergleichsmieten ist heute so groß, daß die Mieter nur im persönlichen Dringlichkeitsfall von einer Bestandswohnung in eine Neubauwohnung wechseln, zumal individuelles Wohngeld nur für kleine Einkommen gewährt wird und auch dann nur wenig Entlastung bringt. Daher ist die Wohnungshalde nur im theoretischen Sinne Fluktuationsreserve; denn mietenmäßig bietet sie keine Alternative.

Auch die zu hohe Differenz zwischen den Kostenmieten sozialer Neubauwohnungen und den Kostenmieten des Sozialwohnungsbestandes fördert das Verbleiben in den „alten" Sozialwohnungen und hemmt eine freiwillige Umschichtung der einkommensmäßig arrivierten Haushalte in teurere Neubauwohnungen. Daher nimmt der *Bedarf* an öffentlich geförderten Neubauwohnungen für die Einkommensschwächsten niemals ab, aber gerade sie sind nicht kaufkräftig genug, um die jeweils höchsten Kostenmieten bezahlen zu können.

Verlagerung der Schwerpunkte

Von Bedeutung für diese Entwicklung dürfte auch die Tatsache gewesen sein, daß die Wohnungspolitik von den frühen Nachkriegsjahren bis in die jüngste Zeit an der absoluten Priorität des Neubaus von Wohnungen festgehalten hat. Neubauzahlen, an hochgestellten Bedarfsprognosen und Normen orientiert, blieben Richtschnur. „Bestandspolitik", d. h. ordnende und unterstützende Maßnahmen in den übrigen Marktsektoren, wurde viel zu lange nachrangig behandelt und daher wohl auch vielfach zu wenig in ihren Wirkungen auf das gesamte Marktgefüge beachtet. Die direkte wie auch die indirekte Bauförderung stand so im Mittelpunkt, daß auch die im Sozialwohnungsbestand sich immer stärker abzeichnenden Probleme, wie etwa die Mietenungleichheit für gebrauchswertgleiche Wohnungen, bis heute noch nicht gelöst sind. So wurde z. B. auch die Lösung des Problems der sogenannten Fehlsubvention durch eine kräftige Ausweitung der Einkommensgrenzen für den Bezug einer Sozialwohnung umgangen und damit zugleich einem Hochschnellen der Bedarfsziffern für den sozialen Wohnungsbau Vorschub geleistet.

Die Wohnungswirtschaft kann die anstehende Bewährungsprobe um so eher meistern, je mehr ihr Spielraum für marktwirtschaftliches Handeln ausgedehnt wird. Das bedeutet, daß die Wohnungspolitik neue Konzeptionen entwickeln muß: Das Schwergewicht der staatlichen Förderungspolitik wird in Zukunft auf Maßnahmen zur *Umverteilung des Wohnraums* bzw. zum Ausgleich der individuellen Mietbelastung liegen müssen und nicht wie bisher auf Maßnahmen zur Verbreiterung des Wohnungsangebotes. So wird eine Verbesserung des Wohngeldes vordringlich, um die Disparitäten in der Mietbelastung gleicher Einkommensgruppen zu überwinden. Die Bestrebungen zur Novellierung des Wohngeldgesetzes gehen bereits in diese Richtung.

Neudefinition des sozialen Wohnungsbaus

Zwar werden auch in Zukunft mit staatlicher Hilfe neue Wohnungen für jene gebaut werden müssen, für die der Markt kein passendes Angebot bereitstellt oder die aus anderen Gründen als Marktpartner nicht zum Zuge kommen. Der Umfang dieser Förderung wird jedoch gegenüber anderen

Bauförderungsmaßnahmen wie Modernisierung, Stadterneuerung und Infrastrukturausbau quantitativ an Gewicht verlieren. Eine Neudefinition des sozialen Wohnungsbaus ist geboten, ebenso seine Orientierung an realistischen Nachfragegrößen und nicht an überzogenen Bedarfsnormen. Schon weil eine „Verstärkung der finanzjellen Leistungen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau gegenwärtig außerhalb der finanzwirtschaftlichen Möglichkeiten" [10]) liegt, wird man prüfen müssen, ob weiterhin ein sozialer Wohnungsbau sinnvoll ist, auf den – wegen der ausgeweiteten Einkommensgrenzen des § 25 II WoBauG – heute 75 % der Bevölkerung [11]) Anspruch haben: Es bedarf einer Überprüfung der Gewichte zwischen der sozialpolitischen und der gesellschaftspolitischen Komponente der Neubauförderung.

Die bereits 1973 eingeleiteten Arbeiten an einem neuen Gesamtkonzept der Wohnungspolitik sind – wie der Bundesbauminister kürzlich im Bundestag ausgeführt hat – noch nicht abgeschlossen. Das Gesamtkonzept für die Neuorientierung der Wohnungspolitik soll sich nicht nur auf die Förderung des Neubaus (für benachteiligte Gruppen, Kinderreiche, Alte, Ausländer, Behinderte) beschränken, sondern auch den Wohnungsbestand (Verzahnung von Objekt- und Subjektförderung, Altbaumodernisierung) einbeziehen. Es bleibt zu hoffen, daß die unter Federführung des Bundesbauministeriums mit der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen betraute Arbeitsgruppe alsbald zu richtungsweisenden Ergebnissen kommt.

Marktgerechte Mieten

Wichtig erscheint, Zug um Zug den Abbau der Marktschranken in Angriff zu nehmen und eine den tatsächlichen Wohnwerten entsprechende Mietgestaltung – auch im Sozialwohnungsbestand – zu ermöglichen. Marktgerechte Mieten fördern nicht nur das Bewußtsein des Mieters für die Selbstverantwortlichkeit seines Wohnstandards; sie fördern – abgestützt durch ein gerechtes, auf subsidiärer Hilfeleistung des Staates aufgebautes Wohngeld – die Bereitschaft, für eine hochwertigere Wohnung mehr zu bezahlen. Nur so kann sich allmählich die erforderliche „Durchlässigkeit" der Marktsektoren einstellen und dem Neubau kaufkräftigere Nachfrage zugeführt werden.

Marktgerechte Mieten im Wohnungsbestand sind schließlich auch die Vorausetzung für die Wiedergewinnung der Investitionsfähigkeit und Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft. Ohne angemessene Eigenkapitalverzinsung ist die Ansammlung von Eigenkapital für großzügige Modernisierung und für den Neubau von *Mietwohnungen* äußerst begrenzt. Das gilt für große wie für kleine Unternehmen.

Dabei muß in Rechnung gestellt werden, daß die Kostensteigerungen beim Wohnungsneubau in absehbarer Zeit nicht zum Stillstand kommen. Löhne, Materialpreise und Zinsen für Fremdkapital bleiben von der allgemeinen Preisentwicklung abhängig. Unter günstigen Bedingungen werden sich die Herstellungskosten einer Wohnung zwar nicht in gleich hohem Aufwärtstrend bewegen wie in jüngster Vergangenheit, das – wenn auch schon etwas abgeschwächte – immer noch zu hohe Zinsniveau sowie die Verteuerung der Hausbewirtschaftungskosten werden jedoch die Neubaumieten weiter steigen lassen [12]).

Um einen völligen Verfall des Wohnungsbaus zu verhindern, der die Kosten für den späteren Wiederaufbau verlorener Kapazitäten erneut hochtreiben würde, legte eine unabhängige Kommission der GEWOS [13]) den Vorschlag eines ertragsteuerfreien Pfandbriefes vor. Er hat das Ziel, dem sozialen Wohnungsbau niedrig verzinsliche Kapitalien zu verschaffen, um ihn nicht nur vorübergehend zum Träger einer verstetigten Bauleistung zu machen, sondern um die Sozialmieten dauerhaft zu senken.

Mittelfristige Chancen

Die Zukunft des Wohnungsbaus muß nicht düster bleiben. Rekordergebnisse der Vergangenheit sind zwar weder erforderlich noch nützlich; sie würden die notwendige strukturelle Bereinigung eher vertagen. Aus diesen Gründen eignet sich der Wohnungsbau nicht – wie in vorangegangenen konjunkturellen Engpässen – als Vorreiter eines Wiederaufschwunges der Bauwirtschaft und, über den Multiplikatoreffekt, der gesamten Wirtschaft. Diese Aufgabe fällt gegenwärtig dem gewerblichen Bau, vor allem dem öffentlichen Infrastrukturbau zu. Gleichwohl hat der Wohnungsbau mittelfristig Chancen.

Ob die Wohnungswirtschaft die Bewährungsprobe besteht und die Wachstumspause des Wohnungsbaus für die Vorbereitung auf die veränderten Aufgaben nutzen wird? Die Anpassungsfähigkeit der Branche, Imponderabilien des Nachfrageverhaltens und nicht zuletzt die wirtschaftlichen und politischen Rahmendaten sind schwer abschätzbar. Sich den Realitäten nüchtern stellen und mutig an die Beseitigung struktureller Hemmnisse herangehen, ist die Aufgabe der Stunde. Das bewahrt vor Resignation wie vor übersteigertem Optimismus.

[10]) Ziele und Aufgaben der Wohnungspolitik, Anwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der Fraktion der CDU CSU, Pressemitteilung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, o.D., S. 3.

[11]) Vgl. Stenographischer Bericht, a.a.O., S. 11920.

[12]) Vgl. Chancen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in mittelfristiger Sicht, Unveröffentlichtes Gutachten der GEWOS e.V., Dezember 1974.

[13]) Vgl. Sicherung des sozialen Wohnungsbaus, a.a.O.