

Molitor, Bruno

**Article — Digitized Version**

## Versagen der Wohnungspolitik

Wirtschaftsdienst

*Suggested Citation:* Molitor, Bruno (1981) : Versagen der Wohnungspolitik, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 61, Iss. 4, pp. 160-

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/135543>

**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.*



Bruno Molitor

## Versagen der Wohnungspolitik

**E**s ist schon merkwürdig, wie manche Medien bei uns nichts Eiligeres zu tun haben, als die Hausbesetzungen zu einem Menektekel des „Gesellschaftsversagens“ hochzujubeln. Die tatsächlichen Motive der Besetzer sind ein weites Feld. Soweit sie überhaupt primär auf die Wohnverhältnisse abzielen, läßt sich unter nüchternem ökonomischem Aspekt nur feststellen, daß sich hier Kommunen von zumeist alleinstehenden jungen Leuten zum billigsten Preis Räumlichkeiten aneignen, die gerade wegen der gesetzlich erhöhten Standards für ein „gesundes Wohnen“ zur Sanierung anstehen. *Daraus* ist der „Gesellschaft“ nun wirklich kein Vorwurf zu machen. Wenn schon vom Versagen die Rede sein soll, dann liegt es darin, daß sie eine Wohnbaupolitik hinnahm, die trotz der Milliardenbeträge, die lange Jahre, wie in keinem anderen Land, namentlich in die Förderung von Sozialwohnungen gesteckt wurden, am Ende einen empfindlichen Mangel fabrizierte. Das ist eine einigmaßen paradoxe Situation. Aber wie es dazu kommen konnte, läßt sich zurückverfolgen.

Die Geschichte beginnt mit der politischen Deklaration, daß die Masseneinkommensbezieher durch Ausgaben fürs Wohnen mit maximal 16 % ihres Einkommens belastet sein sollen. Das ist zwar sozialpolitisch gut gemeint, wird aber ökonomisch schon dann widersinnig, wenn in der Wohlstandsgesellschaft der allgemeine Nachfrage-trend sich auf größere, besser gelegene oder jedenfalls qualitativ höherwertige Wohnungen richtet. Von den steigenden Kostenmieten, wenn auch noch die Baupreise anziehen, ganz zu schweigen. De facto geben heute viele Haushalte mehr fürs Auto als für die Wohnung aus.

Der zweite Schritt besteht dann darin, die tatsächlichen Wohnraumkosten auf den deklarierten Richtsatz aus öffentlichen Mitteln herabzuzusubventionieren („Bewilligungsmiete“), was aus naheliegenden Gründen nicht ohne ein eingrenzendes Zuteilungsverfahren nach der Einkommenshöhe abgeht. Und das erforderliche Subventionsvolumen nimmt mit jeder Verteuerung der Grundstücke, Bauarbeiten und des Realkredites zu. Nun verfügt aber ein erheblicher Teil der Sozialwohnungsinhaber im Zeitverlauf über ein steigendes Einkommen, mit dem die Fördergrenze überschritten wird. Es kommt zu Fehlbelegungen (bei uns etwa 40 %), während draußen zumal junge Familien mit niedrigerem Einkommen warten müssen. Von sich aus werden die Altmieten die billigen Wohnungen kaum räumen, wenn sonst überall die Quadratmeterpreise merklich höher liegen. Und die Politiker ihrerseits scheuen nichts mehr, als durch Eingriff den begehrten Wohnraum frei zu machen. Sie ziehen es vor, die Fördergrenze heraufzusetzen. So weitet sich der Kreis der Berechtigten trotz abnehmender Zahl der Gesamtbevölkerung immer mehr aus. In der Bundesrepublik ist inzwischen die groteske Relation erreicht, daß 11 Mill.

Haushalte, also fast zwei Drittel aller Haushalte, einen formalen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben – bei einem Bestand von 4,2 Mill. Einheiten. Der fabrizierte Mangel ist perfekt.

Wollte der Staat die enorme Angebotslücke durch Neuzugänge auch nur halbwegs schließen, würde sein Haushalt bald in astronomischer Höhe belastet. Ohnehin reicht bei den steigenden Baupreisen der gleiche Subventionsmittelan-satz für immer weniger Wohnungseinheiten. Der Versuch hätte es in verzweifelter Ähnlichkeit mit einem Faß ohne Boden zu tun. Andererseits an der Schraube der zu fordernden Mieten zu drehen, fällt den Politikern offensichtlich mehr als schwer. Also bleibt die Anspruchsmalaise festgeschrieben. Man sucht sie mit flankierenden Maßnahmen „abzufangen“. Etwa durch eine Wohngeldzahlung, die sich inzwischen denn auch zu einer veritablen neuen Säule in unserem Sicherungssystem ausgewachsen hat. Und durch einen verschärften Mieten- und Kündigungsschutz ebenfalls im privaten Sektor, der freilich die unliebsame Folge hat, daß nun auch noch das Ventil des frei-finanzierten Mietwohnungsbaues praktisch zum Erliegen kommt. Selbst die heute mit einer gewissen Häme geforderte Kürzung der Förderung im Eigenheimbau würde die Situation im Nettoeffekt nur verschlimmern.

So manövriert sich eine am Anfang gut gemeinte Politik schließlich selbst in eine Sackgasse aus Im-mobilität, Ungerechtigkeiten und öffentlicher Verschwendung, die gleichwohl der Sache, um die es geht, einen Tort antut. Ob da der betroffene Bürger, wenn man ihm den tatsächlichen Preis aus aufgebrachtener Miete *und* anteiliger steuerlicher Belastung für sämtliche Subventionen vorrechnen könnte, es nicht doch klüger fände, die Kostenmiete zu zahlen?