

Thiel, Eberhard

Article — Digitized Version

Wiederbelebung der Wohnungsbaupolitik

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Thiel, Eberhard (1989) : Wiederbelebung der Wohnungsbaupolitik, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 69, Iss. 2, pp. 58-59

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/136481>

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.

Wiederbelebung der Wohnungsbaupolitik



Eberhard Thiel

Vor wenigen Jahren wurde der Wohnungsbau totgesagt, was mit einem Blick auf die bemerkenswert hohe Zahl damals leerstehender Wohnungen auch plausibel erscheinen konnte. Heute dagegen kann angesichts des Mietenanstiegs in den Zentren und besonders des Wohnungsmangels in der unteren Preisklasse mit der These einer „neuen Wohnungsnot“ schon wieder wirkungsvoll Wahlkampf betrieben werden.

Der Wechsel der Situation am Wohnungsmarkt und die hektische Suche nach staatlichen Maßnahmen sind charakteristisch für die Wohnungswirtschaft. Von ihr wird ein Gut angeboten, das aufgrund seiner Unverzichtbarkeit für den einzelnen und der hohen Kosten eines Wohnungswechsels einer anderen Bewertung unterliegt als manche andere Konsumgüter. Hinzu kommt, daß der Bau und der Erwerb einer Wohnung wegen der langen Bindungsdauer sehr risikoreich sind und die Renditeerwartungen kurzfristig stark schwanken. So waren die Leerbestände Mitte der achtziger Jahre mit darauf zurückzuführen, daß die stagnierenden oder sogar sinkenden Realeinkommen sowie die Prognosen über eine schrumpfende Bevölkerungszahl zu einer Zurückhaltung beim Wohnungsbau oder Wohnungswechsel führten. Das änderte sich zunächst auch nicht, als die Rechte der Vermieter gestärkt wurden.

Inzwischen hat der Anstieg der Realeinkommen und der Beschäftigung den Wohnungsbau belebt. Da nicht nur der Eigenheimbau, sondern auch der Mietwohnungsbau wieder zunimmt, wird sogar von einer Trendwende am Wohnungsmarkt gesprochen. Dazu beigetragen hat auch die demographische Entwicklung, die die Bildung neuer und zusätzlicher Haushalte begünstigte. Als jüngster Nachfragefaktor tritt nun die nicht vorhergesehene große Zahl von Zuwanderern auf den Markt.

Zu den Ursachen für die starke Veränderlichkeit des Wohnungsbaus und der Unsicherheit der Investoren gehören nicht zuletzt die seit Jahrzehnten andauernde extreme Regulierung und Subventionierung des Wohnungsbaus. Sie haben in vielerlei Ausgestaltung weite Bereiche des Wohnungsmarktes entscheidend beeinflußt und sich keineswegs durch Stabilität oder Kontinuität der Politik ausgezeichnet. So hat sich der Bund beispielsweise nach langen Jahren der Förderung des sozialen Wohnungsbaus aus diesem Bereich fast zurückgezogen, hat verstärkt auf die Gewährung von Wohngeld und auf die Eigentumsförderung gesetzt und legt jetzt erneut Förderprogramme zum Bau von Wohnungen für Aussiedler auf.

Es ist allerdings zu beachten, daß der Wohnungsmarkt in eine große Zahl von Teilmärkten zerfällt. So kann bei Wohnungen der mittleren und gehobenen Preisklasse sowie bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen nicht von Versorgungsengpässen gesprochen werden. Preis- und Mietanhebungen erzwingen hier zwar Änderungen der Einkommensverwendung, sollten aber keine staatlichen Hilfsprogramme provozieren. Offensichtlich ist der Mangel an Wohnraum in der unteren Preisklasse und an Unterbringungsmöglichkeiten für größere Familien. Nach dem weitgehenden Fortfall des sozialen Wohnungsbaus wird beklagt, daß die eingeleitete Liberalisierung des Wohnungsmarktes nicht zur Deckung der Bedarfe bestimmter Gruppen ausreicht. Auch die Um- und Aussiedler sowie die Personen, die Asyl beantragen oder nach negativem Entscheid hier geduldet verbleiben, und andere Zuwanderer aus dem

Ausland suchen zunächst eher Wohnungen der unteren Preisklasse. Die Gesellschaft kann sich der Forderung nach angemessener Versorgung dieser Personen nicht entziehen; als unangemessen kann man angesichts des in dieser Gesellschaft herrschenden Lebensstandards die Unterbringung in an Katastrophen erinnernden Notunterkünften und Heimen bezeichnen.

Zur gegenwärtigen Situation beigetragen haben auch die früheren wohnungspolitischen Maßnahmen, die nach Beseitigung der größten Wohnungsnot die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte eher beeinträchtigten. Durch die Orientierung der Mieten an den tatsächlichen Kosten im Rahmen der Objektförderung ergab sich bis heute eine Vielzahl von unterschiedlichen Mietsubventionen und Bindungen, die das Marktgeschehen verzerren und auch die Mobilität der Haushalte zwischen Wohnungen verschiedener Qualität und Miethöhe hemmen. Hinzu kommt das Problem der Fehlbelegung geförderter Wohnungen durch inzwischen besser verdienende Haushalte.

Der Forderung nach Auflage eines mehrere Milliarden kostenden Wohnungsbauprogramms muß nach diesen Erfahrungen deshalb kritisch entgegnet werden. Es kann jedoch auch nicht damit gerechnet werden, daß trotz der positiven Entwicklung des Wohnungsbaus der Markt allein schon kurzfristig die soziale Problematik lösen und die Unterbringung der Zuwanderer erreichen kann. Da eine marktgerechte Inanspruchnahme von Teilen des Bestandes aufgrund der bestehenden Rechtslage innerhalb einer kurzen Frist nicht gelingt, der Umbau sowie die Modernisierung des Bestandes ebenfalls nicht schnell genug zu Erfolgen führen und die Risiken aus der Sicht der Bauherren weiterhin nicht gering erscheinen, ist für eine begrenzte Zeit das für den Wohnungsbau zugunsten der Aussiedler beschlossene Programm zu vertreten, zumal die vorgesehene Flexibilität bei den Bindungsvorschriften die negativen Effekte der Vergangenheit mildert. Neben diesem Programm sollten die Städtebauförderungsmaßnahmen weitergeführt werden, um die Substanzerhaltung nicht zu gefährden. Da die soziale Problematik des Wohnungsmarktes nicht durch diese Methode der Objektförderung gelöst werden kann, sollte weiter das Wohngeld oder eine andere die Einkommenssituation des Haushalts berücksichtigende Unterstützung im Mittelpunkt stehen. Deren Ausgestaltung müßte noch stärker auf die Strukturmerkmale der tatsächlich bedürftigen Personen zugeschnitten werden. Zusätzliche Mittel für diese Maßnahmen könnten aus einem Abbau der Programme zur Eigentumsförderung gewonnen werden.

Ob die beschlossenen Maßnahmen positive Effekte auf den Markt haben werden, wird davon abhängen, ob die Renditeerwartungen potentieller Investoren erfüllt werden. Weiterhin sind erhebliche Unsicherheiten auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen: die künftige Entwicklung der realen Einkommen, die Entwicklung der Geburtenziffern, die Entwicklung der Haushaltsgröße, Zahl und Zusammensetzung der Aus- und Umsiedler, der Zuwanderer aus der EG und aus außereuropäischen Staaten und schließlich die Auswirkungen der sektoralen Strukturveränderungen auf die regionale Verteilung der Arbeitsplätze.

Der gegenwärtige Nachfrageüberhang betrifft weniger die ländlichen Regionen, sondern wird hauptsächlich in den Ballungsräumen registriert. Die Attraktivität der Zentren basiert auch für Haushalte mit geringen oder gar keinem eigenen Einkommen überwiegend auf den verfügbaren oder erhofften Arbeitsplätzen. Das bedeutet nicht, daß gerade für Zuwanderer aus dem Ausland nicht auch andere Faktoren bedeutsam sind.

Sicherlich führen relativ billige Wohnungen außerhalb der Ballungsräume nicht quasi automatisch zur Wanderung von Arbeitskräften in diese Regionen und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in dort liegenden Gemeinden. Im Rahmen von regionalpolitischen Konzepten zur Erhöhung der Attraktivität ländlicher Regionen spielen das Wohnen und das Wohnumfeld durchaus eine Rolle. Innerhalb dieser Konzepte sollten daher die Rahmenbedingungen zur Schaffung angemessener Wohnungen nicht außer acht gelassen werden. Eine ausgewogene Wohnungspolitik darf die Förderung nicht auf die Ballungsräume beschränken. Schließlich sind die höheren Mieten und die Enge des Wohnungsmarktes auch ein Indikator für höhere Ballungskosten. Die staatliche Förderung sollte die regionalen Kostenunterschiede nicht vollständig nivellieren; die Wohnungsbaupolitik sollte in keinem Fall die Chance verbauen, daß Haushalte die Ballungsräume verlassen und daß Unternehmungen sich zu Investitionen und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen außerhalb der Ballungsräume entschließen.