

Thiel, Eberhard

Article — Digitized Version

## Erweiterung der Wohnungsbauförderung

Wirtschaftsdienst

*Suggested Citation:* Thiel, Eberhard (1989) : Erweiterung der Wohnungsbauförderung, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 69, Iss. 10, pp. 478-479

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/136561>

**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.*

# Erweiterung der Wohnungsbauförderung



Eberhard Thiel

**B**ereits seit einiger Zeit zeigt der Wohnungsmarkt zumindest partiell Anzeichen von Angebotsengpässen: In den Ballungsregionen sind erhebliche Mietsteigerungen festzustellen, insbesondere fehlen Wohnungen der unteren Preiskategorie. In diesen Wochen verstärkt die große Zahl von Zuwanderern den Nachfragedruck erheblich. Dennoch sollte eine Lösung dieses Problems nicht gleich als nationale Aufgabe deklariert werden; zur Begründung von zusätzlichen Aktivitäten des Staates genügt das öffentliche Interesse an der Vermeidung längerfristiger Aufenthalte in Massenquartieren.

Es ist zu vermuten, daß der Markt erst nach einer deutlichen Mietenanhebung ein Angebot an Wohnraum bereitstellt, bei dem die Wohnungssuchenden untergebracht werden können. Verglichen mit dem Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen erwarteten die Bauherren von billigen Mietwohnungen bisher lediglich geringe Renditen und Wertsteigerungen. Eine Ausweitung des Angebots in diesem Marktsegment wird auch dadurch erschwert, daß der Staat weiterhin Qualitätswohnungen fördert und daß die Fehlbelegungen von Sozialwohnungen und die durch staatliche Eingriffe induzierten Verzerrungen der Mietrelationen weiter bestehen. Man kann keinen funktionierenden Marktmechanismus erwarten, wenn wesentliche Teile des Marktes weiterhin reguliert und subventioniert sind.

Neben der Mitte 1989 beschlossenen Schaffung höherer Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau wurden inzwischen trotz der immer wieder geäußerten Bedenken gegen die Objektförderung Sonderprogramme für den sozialen Wohnungsbau verabschiedet. Gegenwärtig werden noch weitere Programme dieser Art mit astronomisch anmutenden Förderungssummen gefordert. Abgesehen von Problemen bei der Finanzierung dieser Vorhaben werden damit erneut Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt eingeleitet, wenn nicht von vornherein die Überführung dieser Wohnungen in den Markt nach einer angemessenen Übergangszeit vorgesehen ist.

Im Zusammenhang mit der Belegung des sozialen Wohnungsbaus wird auch die Frage nach der Qualität der zu fördernden Bauten diskutiert. Dabei standen die Vorschläge zum Bau von Billigst-Wohnungen sofort im Mittelpunkt der Kritik; die Forderung nach dem Bau einfacher Wohnungen könnte befürwortet werden, wenn ihr Abriß nach kurzer Zeit gesichert wäre, um eine Slumbildung zu verhindern. Daß als eine Begründung für den Bau einfacher Behausungen auch ein damit erwarteter Abbau von Neidkomplexen bei den einheimischen Wohnungssuchenden genannt wird, läßt das Pathos der nationalen Aufgabe erst recht hohl erscheinen.

Nach einer Übergangszeit, in der die Zuwanderer hoffentlich ein höheres Einkommensniveau erreicht haben werden, wird es lediglich die Aufgabe des Staates sein, für die Versorgung der wirklich Bedürftigen mit billigem Wohnraum zu sorgen, wobei weiterhin das Instrument des Wohngeldes existieren wird. Die Förderung von Eigentumswohnungen und von Eigenheimen wird dann immer fragwürdiger. Auch die Begründung, daß die Eigentumsförderung entlastend auf die angespannte Situation im Wohnungsbestand wirke, ist nicht ganz

stichhaltig. Die Entlastung wäre nämlich noch stärker, wenn die Fehlbelegung und die damit verbundene Immobilität vieler Mieter im bisherigen Wohnungsbestand beseitigt würde.

Die Regierungskoalition hat nunmehr eine weitere Idee auf den Weg gebracht: Ein Sofortprogramm soll aufgelegt werden, das der besseren Nutzung der vorhandenen Bausubstanz dient. Durch die Schaffung von Wohnraum durch Umbau bisher gewerblich oder landwirtschaftlich genutzter Räume und durch den Ausbau von Dachgeschossen soll das Angebot erweitert werden. Wahlweise können Umbaukosten bis zu 60000 DM je Wohnung über fünf Jahre als Sonderabschreibung geltend gemacht werden, oder es werden bei Kreditaufnahmen Zinsverbilligungen um drei Prozentpunkte gewährt. Diese Kreditprogramme sollen über die KfW abgewickelt werden. Daneben ist ein weiteres KfW-Sonderprogramm geplant, das der Finanzierung von Heimen und Wohnungen für Studenten dienen soll.

Die Grundidee einer verstärkten Nutzung vorhandener Bausubstanz weist in die richtige Richtung. Daß ihre Realisierung erst nach Schaffung staatlicher Anreize möglich ist, zeigt auch hier, daß die Renditeerwartungen aufgrund der nicht die echten Knappheitsverhältnisse wiedergebenden Preisstrukturen am Wohnungsmarkt zu gering waren. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang ein Einwand der Bauindustrie: Da es beim Ausbau- und Modernisierungsgewerbe Engpässe gäbe, im Rohbau dagegen noch Kapazitätsreserven festzustellen seien, sollte eher der Neubau gefördert werden.

Dieses konzipierte Sonderprogramm enthält eine weitere Maßnahme, die sehr zu begrüßen ist. Die Gemeinden sollen zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen angereizt werden, und zwar durch Verbilligung von Krediten zur Aufschließung und Aufbereitung von Bauland. Hiermit könnte wenigstens zu einem Teil ein bisher ständig beklagter Engpaß beseitigt werden. Dennoch ist bei vielen Gemeinden eine eher zögernde Haltung zu erwarten, da sie die mit der Zuwanderung verbundenen Folgekosten in weiten Bereichen der Infrastruktur fürchten. Bei diesem Sonderprogramm bleibt es zudem offen, ob die räumliche Verteilung der errichteten Wohnungen den Standortvorstellungen der Wohnungssuchenden entspricht. Zwar sind insbesondere die Zuwanderer zunächst räumlich sehr mobil; sie werden sich bei ihrer Wohnungssuche aber hauptsächlich an den vorhandenen Arbeitsplätzen orientieren. Zumindest im Hinblick auf den Ausbau von bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäuden könnten daher Zweifel an der Effizienz dieses Instruments auftauchen, denn auch in Zukunft dürften eher die Verdichtungsräume als der ländliche Raum Wachstumschancen aufweisen. Gewisse Chancen bestehen für zentrale Orte im ländlichen Raum.

Möglicherweise bietet sich aber eine Kombination dieser Maßnahmen der Wohnungsbaupolitik mit Aktivitäten der allgemeinen Regionalpolitik an. Die Vergabe der Kredite sollte daher nicht ohne Bezug zu den Vorstellungen der Raumordnungs- und Regionalpolitik erfolgen. So gehen Neubauvorhaben häufig zu Lasten des Landschafts- und des Naturschutzes, so daß erhöhte Verdichtungen sinnvoller erscheinen. Auch der Nahverkehr in Verdichtungsräumen erfordert eine stärkere Abstimmung der einzelnen Fördermaßnahmen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der Wohnungsversorgung.

Die geplanten Sonderprogramme werden zu Mehrbelastungen der öffentlichen Haushalte führen. Es ist jedoch eine Binsenweisheit, daß eine Gesellschaft, die neue Mitglieder aufnimmt, zu denen eine große Differenz bei Vermögen und Einkommen besteht, zunächst zusätzliche Belastungen tragen muß. Das gilt besonders für die Versorgung mit jenen Gütern, bei denen auf eine plötzlich steigende Nachfrage ohne staatliche Hilfe keine schnelle Reaktion des Angebots möglich ist. Im Bereich des Wohnungsbaus bedeutet dies, daß entweder höhere Unterstützungszahlungen für Bedürftige fällig werden oder daß Steuern zur Deckung der zu einer Erhöhung des Angebots erforderlichen Mehraufwendungen angehoben werden. Offen bleibt, ob dies zum Anlaß genommen wird, durch eine interne Aufgaben- und Ausgabenkritik zu einer Einschränkung staatlicher Leistungen an bisher Begünstigte zu gelangen.

Integrationen erfordern ihren Preis und zusätzlich ein Minimum an gesellschaftlichem Konsens. Dies gilt auch für Integrationen in Form von Zuwanderungen. Auf die Antwort der Gesellschaft darf man gespannt sein.