

Kwasniewski, Klaus

Article — Digitized Version

Umorientierung der Wohnungspolitik?

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Kwasniewski, Klaus (1991) : Umorientierung der Wohnungspolitik?,
Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 71, Iss. 10, pp. 488-

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/136803>

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:

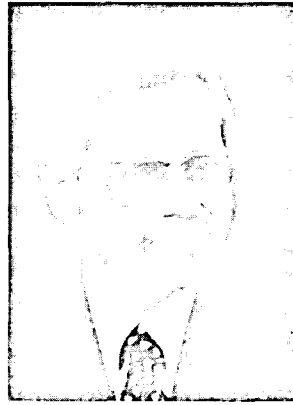
Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

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.

Den gegenwärtigen Mangel an billigem Wohnraum insbesondere in den Ballungsgebieten will die Bundesbauministerin unter anderem durch eine Ausweitung der Subventionierung des Eigenheimbaus beheben. So sollen die Sonderausgaben für selbstgenutzte Wohnungen nach § 10 e Einkommensteuergesetz degressiv gestaffelt, die förderfähige Summe je Objekt unter gewissen Voraussetzungen erhöht und der Fördertatbestand ausgedehnt werden sowie ab 1992 für drei Jahre ein Schuldzinsenabzug von bis zu 15000 DM pro Jahr für eigengenutzte neue Wohnungen eingeräumt werden. Durch die Förderung des durch hohe Zinsen und beträchtliche Steuererhöhungen bei den Grundstücks- und Baupreisen erschwerten Eigenheimbaus sollen letztlich Mietwohnungen für Wohnungssuchende freigegeben werden.

Daß dieses Ziel mit diesen Maßnahmen erreicht werden kann, muß jedoch bezweifelt werden. Vielmehr dürfte in der gegenwärtigen Situation auf dem Bausektor eine Ausweitung der Subventionierung den Preisanstieg bei Bauleistungen und Immobilien noch verstärken und damit der erhoffte Effekt nicht in vollem Umfang eintreten. Auch scheint es wenig zweckmäßig, für die Bauwirtschaft als einen der Schlüsselwirtschaftssektoren die Steuerungswirkungen des Zinsmechanismus durch eine Zinssubventionierung teilweise außer Kraft zu setzen und damit die Finanzierung von Investitionen in produktive Arbeitsplätze zu erschweren. Durch den vorgesehenen Drei-Jahres-Subventionszeitraum würde überdies ein neuer Bauzyklus geschaffen. Derzeit ist die Bauwirtschaft nicht unterausgelastet. Niemand weiß, ob nicht in drei Jahren mit dem Auslaufen des Programms eine Rezession verstärkt wird. Auch dürften die letztlich freierwerdenden Wohnungen nicht im vollen Umfang den Wohnungssuchenden in den Ballungsräumen zugute kommen, weil erstens die Subventionierung nicht auf diese Gebiete konzentriert



Klaus Kwasniewski

Umorientierung der Wohnungspolitik?

erfolgt und zweitens ein Teil der in den Ballungsgebieten freierwerdenden Mietwohnungen in ebenfalls subventionierte Eigentumswohnungen oder in Gewerberäume umgewandelt werden dürfte.

Anstelle einer Ausweitung der Subventionstatbestände im Wohnungsbau erscheint gegenwärtig eine Wirtschaftspolitik angebracht, die auf eine Senkung der Subventionen und einen Abbau von Steuervergünstigungen abzielt und damit entweder Steuererhöhungen überflüssig macht oder aber bei einer möglichen Verringerung der Staatsverschuldung die Kapitalmärkte entlastet und damit Zinssenkungen ermöglicht. Für solch eine Politik des Subventionsabbaus bietet sich gerade auch der Wohnungssektor an. Denn trotz jährlicher Subventionszahlungen und Steuervergünstigungen in Milliardenhöhe konnten Ungleichgewichte auf den Wohnungsmärkten nicht verhindert werden. Zum einen führte die Subventionierung zu den bekannten Mitnahmeeffekten, zum anderen verbilligte sie das Wohnen und schaffte damit selbst eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum. Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt können aber nur dann gelöst werden, wenn diese durch Subventionen zusätzlich geschaffene Nachfrage nach Wohnraum durch Heranführung der Preise

für das Gut Wohnen an seine tatsächlichen Kosten abgebaut wird.

Steuerprivilegien für bestehende Wohnimmobilien z.B. in Form von zu geringen Einheitswerten bei der Grundsteuer haben noch den Nebeneffekt, daß Altmietler und Besitzer von weitgehend bezahlten Eigenheimen vergleichsweise günstig wohnen, während Steuervorteile in Form von Sonderabschreibungen an die Bauherren von Mietwohnungen wegen der großen Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen gegenwärtig nicht an die Wohnungssuchenden in Form von niedrigen Mieten weitergegeben werden. Die bestehenden Steuervergünstigungen privilegieren also die Altmietler und diskriminieren damit die Wohnungssuchenden. Das gilt auch für das Mietrecht. Durch einen Abbau solcher Steuerprivilegien würde – ebenso wie durch den Abbau von Subventionen – über steigende Belastungen und Mieten die Nachfrage nach Wohnraum gedämpft; gleichzeitig würden aber auch Mittel zur Verfügung stehen, die bei steigenden Mieten für eine Erhöhung des Wohngeldes für bedürftige Mieter benötigt werden.

Wenn außerdem seitens der Kommunen verstärkt baureife Grundstücke für den Mietwohnungsbau bereitgestellt werden, eine Verdichtung der Bebauung in den Ballungsräumen gestattet wird und die im internationalen Vergleich hohen Qualitätsanforderungen an den Wohnungsbau etwas gesenkt werden, scheint in mittlerer Frist eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum möglich. Die Übergangsprobleme könnten durch einen Abbau der Unterbelegung abgemildert werden. Hierzu könnte die Fehlbelegungsabgabe für Sozialwohnungen drastisch erhöht, Prämien bei einem Tausch unterbelegter Wohnungen oder für deren Teilung gezahlt, Untervermietungen zugelassen und Belegungsrechte auf Zeit seitens der Kommunen von den Wohnungsbaugesellschaften für Problemgruppen am Wohnungsmarkt wie Aussiedler erworben werden.