ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Töpfer, Klaus; Wullkopf, Uwe; Jahn, Gerhard; Jahn, Friedrich-Adolf

Article — Digitized Version

Ist eine Reform der Wohnungspolitik notwendig?

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Töpfer, Klaus; Wullkopf, Uwe; Jahn, Gerhard; Jahn, Friedrich-Adolf (1995) : Ist eine Reform der Wohnungspolitik notwendig?, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Nomos, Baden-Baden, Vol. 75, Iss. 1, pp. 7-16

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/137200

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

Ist eine Reform der Wohnungspolitik notwendig?

Durch die Vorschläge der unabhängigen Expertenkommission Wohnungspolitik ist erneut Bewegung in die wohnungspolitische Diskussion gekommen. Ist eine Reform der Wohnungspolitik notwendig? Prof. Dr. Klaus Töpfer, Dr. Uwe Wullkopf, Gerhard Jahn und Dr. Friedrich-Adolf Jahn nehmen Stellung.

Klaus Töpfer

Die vorgesehenen Reformvorhaben der Bundesregierung

Nach den Grundprinzipien der sozialen Marktwirtschaft hat die Wohnungspolitik vor allem dafür zu sorgen, daß die Vorteile marktwirtschaftlicher Effizienz möglichst umfassend zur Verbesserung der Wohnungsversorgung genutzt werden können. Darüber hinaus geht es darum, die Marktkräfte im Sinne der sozialen Marktwirtschaft dort zu korrigieren, wo sie den notwendigen sozialen Ausgleich bei der Deckung des Wohnungsbedarfs nicht sicherstellen können. Wohnungspolitik ist daher immer eine Gratwanderung zwischen marktwirtschaftlichen und sozialen Notwendigkeiten und Anforderungen.

Fehlentwicklungen auf dem Gebiet der Wohnungspolitik können Staat und Bürger angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts des Wohnungsbaus teuer zu stehen kommen. Derzeit entfallen gut ein Drittel der Gesamtinvestitionen in Westdeutschland und etwa ein Viertel in den neuen Bundesländern auf den Wohnungsbau. Im Produzierenden Gewerbe ist jeder neunte Arbeitsplatz in den alten und jeder vierte in den neuen Ländern direkt vom Wohnungsbau abhängig. Knapp 30% der gesamtwirtschaftlichen Sachvermögensbildung erfolgen in Form von Investitionen in vermieteten und selbstgenutzten Wohnraum privater Haushalte. Dies unterstreicht die besondere Verantwortung, die sich die Wohnungspolitik stets vor Augen halten muß.

Die Erfahrungen seit der Einführung der sozialen Marktwirtschaft durch Ludwig Erhard zeigen, daß die Bewältigung der wohnungspolitischen Aufgaben wegen der Doppelnatur der Wohnung als Wirtschafts- und Sozialgut sowie angesichts der Besonderheiten des Wohnungssektors in der Praxis auf erhebliche Probleme stößt. Die Trägheit der Wohnungsmärkte, die durch umfangreiche und langfristige Kapitalbindungen sowie eine geringe Neubaurate im Verhältnis zum Wohnungsbestand gekennzeichnet sind, führt dazu, daß bestehender oder plötzlich auftretender zusätzlicher Wohnungsbedarf erhebliche Preisausschläge verursachen und nur mit erheblicher Zeitverzögerung gedeckt werden kann. Die damit verbundenen sozialen Folgen erhöhen den staatlichen Interventionsdruck, der ohnehin stark ausgeprägt ist, weil die Wohnung als Lebensmittelpunkt des einzelnen und seiner Familie von großer gesellschaftspolitischer Bedeutung ist.

Praktische Wohnungspolitik läuft daher stets Gefahr in ein Regelungsdilemma hineinzulaufen, wenn sie nicht mit großer Behutsamkeit und Beständigkeit betrieben und zeitgerecht an wechselnde Bedürfnisse angepaßt wird. Der Stellenwert von klaren und verläßlichen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist von kaum zu überschätzender Bedeutung. Dies haben visionäre Wohnungspolitiker – wie etwa Paul Lücke – stets erkannt

und tatkräftig daran mitgewirkt, die Wohnungspolitik aus der Ecke der „Mangelverwaltung" herauszuführen und die notwendige Rahmenordnung für funktionsfähige Wohnungsmärkte zu schaffen, welche in der Lage sind, die regional und qualitativ breit gefächerte Nachfrage der Bürger möglichst bedarfsgerecht zu befriedigen.

Demgegenüber hat die in der Öffentlichkeit häufig sehr populäre und sozialpolitisch gut gemeinte „Korrektur des Wohnungsmarktes" meist längerfristig höchst unsoziale Auswirkungen. Privates Kapital sucht Anlage außerhalb des Wohnungsbaus, wenn die Wohnungspolitik seine Rentierlichkeit beeinträchtigt. Staatliches Geld bietet keinen gleichwertigen Ersatz für Privatkapital, wie die katastrophalen Ergebnisse sozialistischer Wohnungspolitik in der ehemaligen DDR belegen. Die Verschlechterung der Wohnungsversorgung treibt die Interventionsspirale weiter. Die Wohnungspolitik endet schließlich in der Verwaltung des Mangels zum Schaden derer, die ursprünglich geschützt werden sollten. Die Expertenkommission „Wohnungspolitik", die die Bundesregierung nicht zuletzt auch auf Wunsch des Bundestages 1992 eingesetzt hat, beschreibt diesen circulus vitiosus in einer eindrucksvollen Analyse.

Weiterentwicklung der Wohnungspolitik

Vor diesem Hintergrund erscheint eine konsequente Weiterentwicklung der Wohnungspolitik angezeigt, welche einerseits die marktwirtschaftliche Grundorientierung stärkt und andererseits staatliche Maßnahmen zielgenau ausrichtet, d.h. auf die sozial Bedürftigen konzentriert. Dabei gilt es auch, wirksame Bezüge zu zentralen Feldern angrenzender Politikbereiche herzustellen. Betroffen sind vor allem die Wirtschaftspolitik, die Familienpolitik, die Sozialpolitik, die Vermögenspolitik, aber auch die Umweltpolitik.

Die Wohnungspolitik der vergangenen Legislaturperiode war durch eine bemerkenswerte Expansion des Wohnungsbaus und durch eine breite Modernisierung in den neuen Bundesländern gekennzeichnet. 1,6 Mill. neue Wohnungen wurden allein in den alten Bundesländern seit 1990 gebaut. 750000 freifinanzierte Mietwohnungen wurden neu erstellt; der soziale Wohnungsbau wurde gegenüber 1988 verdreifacht. Auch die Wohneigentumsbildung ist – wenn auch noch nicht in gewünschtem Umfang – kontinuierlich auf etwa 170000 Eigentumsmaßnahmen jährlich angestiegen. Alle diese Zahlen belegen gleichzeitig, daß der Wohnungsbau einen entscheidenden Beitrag zur konjunkturellen Stabilisierung, zum weiteren Wachstum und zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen geleistet hat. Diese Entwicklung gilt es zu verstetigen, damit der durch starke Zuwanderungsbewegungen und die deutsche Einheit drastisch angestiegene quantitative und qualitative Wohnungsbedarf sozial angemessen befriedigt werden kann und keine negativen Auswirkungen auf Konjunktur und Arbeitsmarkt bewirkt werden.

Darüber hinaus müssen insbesondere auch die im sozialen Wohnungsbau mit der einkommensorientierten Förderung eingeleiteten Reformen fortgeführt und verbreitert werden. Der in den neuen Bundesländern mit der Lösung der Eigentumsfrage und mit den Mietenreformschritten begonnene Übergang zur sozialen Marktwirtschaft ist abzuschließen.

Das bedeutet, weitere umfangreiche Reformschritte sind angesagt. Die Koalitionsvereinbarungen enthalten hierzu klare Vorgaben und beziehen auch die Vorschläge der Reformkommission „Wohnungspolitik" in die weiteren Überlegungen ein. Insgesamt geht es vor allem darum, im Wohnungswesen unnötigen Ballast abzuwerfen, die wohnungspolitischen Instrumente wirksamer auszugestalten und die soziale Treffsicherheit zu erhöhen. Im Mittelpunkt der Wohnungspolitik werden die Familie, die Wohneigentumsbildung und die zielgerichtete Förderung einkommensschwächerer Haushalte in Ballungsräumen stehen.

Das Reformprogramm

Das Reformprogramm wird sich an folgenden Leitlinien orientieren:

□ Aus angebotspolitischer Sicht ist es dringend erforderlich, das

Die Autoren unseres Zeitgesprächs:

Prof. Dr. Klaus Töpfer, 56, ist Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Dr. Uwe Wullkopf, 54, ist Geschäftsführer des Instituts Wohnen und Umwelt in Darmstadt; er war Mitglied der unabhängigen Expertenkommission Wohnungspolitik der Bundesregierung.

Gerhard Jahn, 67, Bundesminister a.D., ist Präsident des Deutschen Mieterbundes e.V.

Dr. Friedrich-Adolf Jahn, 59, Parlamentarischer Staatssekretär a.D., ist Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. in Düsseldorf.

Wohnungsbaugeschehen auf möglichst hohem Niveau zu stabilisieren. Hierfür ist eine langfristig verläßliche und investitionsfreundliche Ausgestaltung der Rahmenbedingungen erforderlich. Hektische Schwankungen der Wohnungsbauaktivität sind insbesondere vor dem Hintergrund weiterhin zu erwartender hoher Zuwanderungen, aber auch aufgrund des anhaltenden Trends zu Einpersonenhaushalten und in Zukunft wieder steigender Realeinkommen zu vermeiden.

□ Aus der familienpolitischen Zielsetzung heraus, aber auch aus vermögens- und sozialpolitischer Sicht ist eine Steigerung der Wohneigentumsquote dringend erforderlich. Insbesondere für Familien mit Kindern muß es wieder leichter möglich werden, Wohneigentum zu erwerben. Deshalb muß die steuerliche Wohneigentumsförderung auf Familien mit Kindern und auf Haushalte an der Schwelle zum Eigentumserwerb konzentriert werden. Hierzu liegen unterschiedliche Vorschläge auf dem Tisch, die sorgfältig geprüft werden. Außerdem gilt es, die Eigenkapitalbildung durch eine stärkere Förderung des Bausparens gerade für solche Haushalte zu erleichtern, die sich wegen begrenzter Einkommen keine hohe Verschuldung leisten können. Damit Familien in einem früheren Lebensabschnitt Wohneigentum erwerben können, sind ergänzende staatliche Bürgschaften vorzusehen.

□ Die Möglichkeit zu bauen, hängt ganz entscheidend von der Verfügbarkeit preiswerten Baulandes und von den Kosten des Bauens ab. Um dem Engpaß auf dem Wohnbaulandmarkt entgegenzuwirken, soll ein Bund-Länder-Baulanderschließungsprogramm Kommunen zur vermehrten Baulandausweisung anregen. Für Familien mit Kindern ist die verbilligte Abgabe von Bundesgrundstücken geplant. Länder und Kommunen sind aufgerufen, mit Grundstücken in ihrem Eigentum in gleicher Weise zu verfahren.

□ Bauen in Deutschland ist zu teuer. Die Bundesregierung hat deshalb von einer Expertenkommission die Ursachen hierfür und die Möglichkeiten zur Kostensenkung im Wohnungsbau untersuchen lassen. Die Vorschläge dieser Kostensenkungskommission müssen nun breit und nachhaltig umgesetzt werden. Dies wird im Rahmen einer Kostensenkungs- und Wohnbaulandinitiative geschehen. Pilotprojekte und eine intensive Öffentlichkeitsarbeit sollen dabei eine Katalysatorfunktion übernehmen.

□ Der soziale Wohnungsbau in seiner hergebrachten Form ist unbezahlbar geworden und angesichts der Fehlbelegungsprobleme sozial ungerecht. Deshalb soll die Grundkonzeption der einkommensorientierten Förderung auf den Sozialwohnungsbestand übertragen werden. Die Eigentumsförderung sollte ein stärkeres Gewicht im sozialen Wohnungsbau bekommen, wobei eine bessere Verzahnung mit der steuerlichen Wohneigentumsförderung anzustreben ist.

□ Die soziale Sicherung des Wohnens über das Wohngeld und ein soziales Mietrecht ist für die Stabilität unserer Gesellschaft unabdingbar. Das Wohngeld muß verbessert und dabei an die allgemeine Entwicklung von Mieten und Einkommen angepaßt werden. Das Wohngeldsystem insgesamt muß aber auch entschlackt und für den Bürger durchschaubarer gestaltet werden. Dabei müssen unterschiedliche Regelungen in Ost- und Westdeutschland vereinheitlicht werden.

□ Ähnliches gilt für das Mietrecht. Der Kündigungsschutz steht dabei grundsätzlich aber nicht zur Debatte. Das hat auch – entgegen anderslautenden Pressemeldungen – die unabhängige Kommission „Wohnungspolitik" nicht verlangt. Wichtig sind jedoch Vereinfachungen sowie der Abbau von Überregulierungen. Denn Veränderungen in der Wohnungspolitik setzen in nicht unerheblichem Maße voraus, daß auch das mietenpolitische Instrumentarium auf den Prüfstand kommt. Wer eine Ausweitung und Verstetigung des Wohnungsbaus durch Verbesserung der Investitionsbereitschaft – bei gleichzeitiger Wahrung wichtiger sozialpolitischer Ziele – will, der muß in diesem Bereich für Durchschaubarkeit und Verläßlichkeit sorgen.

□ Vor allem im Hinblick auf die noch unbefriedigende Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt in den neuen Ländern und die Folgen der deutschen Vereinigung sind eine ganze Reihe mietrechtlicher Ausnahmeregelungen getroffen worden, die es nun schrittweise zu überprüfen gilt; nicht zuletzt auch, um zu einer Vereinheitlichung des Mietrechts in den alten und neuen Bundesländern zu finden. Den Schwerpunkt wird in diesem Zusammenhang der Übergang in das Vergleichsmietensystem bilden, der für dieses Jahr vorgesehen ist. Erforderlich ist eine Übergangsregelung, die den wirtschaftlichen Erfordernissen der Wohnungsunternehmen und dem Interesse der Mieter an einer sozial verträglichen Lösung gleichermaßen Rechnung trägt.

□ Das Ziel der Verfahrensvereinfachung ist auch im Baurecht zu verfolgen. Die geplante Novelle des Baugesetzbuches wird zur Straffung und Beschleunigung im Baurecht führen. Schwerpunkt wird eine rechtssystematische Vereinfa-

chung sein; dabei ist die integrative Kraft des Städtebaurechts zu stärken. Das Instrument der „public-private-partnership" muß weiterentwickelt werden.

Diese in der laufenden Legislaturperiode von der Bundesregierung vorgesehenen Vorhaben bilden ein umfangreiches und äußerst anspruchsvolles Reformpaket. Fortschritte setzen einen breiten politischen und gesellschaftlichen Konsens in Bund und Ländern voraus. Als Bundesbauminister werde ich dazu meinen Beitrag leisten.

Uwe Wullkopf

Die Vorschläge der Expertenkommission Wohnungspolitik

Im Herbst 1992 hatte die Bundesregierung eine Kommission unabhängiger Experten aus Wissenschaft und Praxis berufen. Sie hatte den Auftrag, „auf der Basis einer umfassenden Analyse Vorschläge für eine effiziente Nutzung wohnungspolitischer Instrumente auszuarbeiten". Sie sollte diese Instrumente im Hinblick „auf ihre Zeitgemäßheit, ökonomische Effizienz, soziale Treffsicherheit, Flexibilität und Gerechtigkeit" überprüfen und Vorschläge zu deren Verbesserung erarbeiten.

Die Ergebnisse der Kommission wurden im Oktober 1994 unmittelbar nach der Wahl veröffentlicht. Die erste Reaktion – vor allem auf die Kurzfassung – war noch sehr kontrovers, zum Teil sogar stark ablehnend. So schrieb die Bild-Zeitung am 28. Oktober auf Seite 1 in Balkenüberschrift: „Mieter, paßt auf! Ein schlimmer Plan in Bonn: Weg mit dem Sozialen Wohnungsbau? Weg mit Mietpreis-Grenze? Rausschmiß viel einfacher?" In der Folgezeit änderte sich das Reaktionsmuster: es zeigten sich eine relativ breite Zustimmung zur Analyse des Wohnungsmarktes durch die Kommission, bei den Vorschlägen eine zustimmende Tendenz seitens der Wohnungsunternehmen, etwas Zurückhaltung bei den Institutionen, die für selbstgenutztes Eigentum eintreten, und starke Skepsis beim Mieterbund (die Mieterzeitung vom Dezember 1994 spricht von „Sprengsatz"). Bei manchen Gewerkschaftern, Sozialdemokraten, Mitgliedern von Sozialausschüssen und Grünen wird einerseits zwar anerkannt, daß die Kommission ein in sich schlüssiges, funktionsfähiges und finanzierbares Konzept vorgelegt hat, es bleibt aber ein tiefes Unbehagen, insbesondere gegenüber den Vorschlägen der Kommission, das Mietrecht zu lockern und den sozialen Wohnungsbau in seiner bisherigen Form abzuschaffen, ohne ein finanzierbares, griffiges Gegenmodell vorzeigen zu können.

In sich geschlossenes Gesamtkonzept

Hier liegt wohl auch der Kern der politisch notwendigen Debatte. Die Wohnungspolitik der letzten 35 Jahre war darauf angelegt, breiten Schichten der Bevölkerung eine angemessene Wohnungsversorgung zu sichern. Nach den Vorschlägen der Kommission kann die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung im wesentlichen dem Markt überlassen werden, wobei der Staat die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen hätte, während das Fördervolumen zwar durchaus in seiner bisherigen Höhe erhalten bleiben, aber vor allem den Beziehern niedriger Einkommen zugute kommen soll. Die Kommission hat also einerseits mehr Vertrauen zum Markt, andererseits will sie den besonders Bedürftigen stärker helfen.

Politisch bringt sie damit die SPD, den Mieterbund und den Deutschen Gewerkschaftsbund in Schwierigkeiten, weil diese – zum Teil sogar zu Unrecht – ihre Klientel im wesentlichen in der „lower middle class" sehen, weniger bei den sozial besonders Schwachen und den Wohlhabenderen. In einer Zeit knapper werdender öffentlicher Mittel, bei gleichzeitiger Zunahme von Armut und Arbeitslosigkeit, ist zwischen den Alternativen „absolute Gerechtigkeit, Gleichbehandlung aller sozial Schwachen" oder „Verteilung von öffentlichen Mitteln an alle nach dem Lotterieprinzip" wohl nur vom Schreibtisch aus eindeutig zu wählen, die Masse der Wähler folgt dem Prinzip Hoffnung auf das große Glück (die billige Sozialwohnung, das billige Erbbaugrundstück, den Steuersegen beim Hausbau).

Die Kommission jedenfalls hat wohl auch die Rolle spielen sollen, anerkannte Maßstäbe von Effizienz und Gerechtigkeit an die Wohnungspolitik anzulegen und ein in sich geschlossenes Gesamtkonzept zu entwickeln, zumindest als

Gegengewicht gegen allzu starken Opportunismus.

Verstetigung der Rahmenbedingungen

Dem Zweifel, ob der Markt denn überhaupt in die Lücke springen könne, die der Staat hinterlassen würde, wenn er sich aus der Wohnungsversorgung für die „lower middle class" zurückzöge, begegnet die Kommission mit einer Analyse der Rentabilität der Wohnungsinvestitionen und ihrer Hemmnisse sowie der gegenwärtigen Staatseingriffe in den Wohnungsmarkt und ihrer (oft fatalen) Wirkungen. Diese Analyse kommt zu optimistischen Ergebnissen im Hinblick auf die langfristige Rentabilität, wenngleich gerade die Praktiker auch in der Kommission die vielen Risiken unterstrichen haben, denen gerade die Wohnungsinvestition im Zeitablauf unterworfen sei. Unter diesen Risiken befinden sich manche, die kaum änderbar sind (wie größere politische und wirtschaftliche Krisen), andere, die durch den Investor tendenziell steuerbar sind (Wahl des richtigen Standorts, kostenbewußtes Bauen und Verwalten), aber auch eine Reihe von Risiken, die vom Staat erst hervorgerufen werden, insbesondere ständige Änderungen des Mietrechts und der Förderkonditionen.

Die Kommission plädiert deshalb für eine Verstetigung der rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen als notwendige Voraussetzung für einen rentablen Wohnungsbau. Sie hält auch viele konjunkturbedingte Staatseingriffe für ausgesprochen schädlich, weil sie nicht geeignet sind, die wohnungsmarkttypischen Anpassungsprobleme zwischen Angebot und Nachfrage zu beseitigen, ja sogar tendenziell diese Probleme in die Zukunft verschieben und verschärfen.

Dabei geht die Kommission davon aus, daß es politischer Konsens in Deutschland ist, den Kündigungsschutz zu erhalten, und konsequenterweise auch – um eine Umgehung der Kündigungsschutzregelungen zu vermeiden – ein System der ortsüblichen Vergleichsmiete, durch das Mieterhöhungsverlangen bei bestehenden Mietverhältnissen begrenzt werden. Die Kommission stößt sich an Auswüchsen des Mietrechts und plädiert insbesondere für die Beseitigung der Kappungsgrenzen sowohl für Mieterhöhungen als auch für Neuvermietungen, zumal sich diese Kappungsgrenzen gegenseitig „hochschaukeln" und zu einem Quasi-Mietstopp führen können. Die Vorschrift gegen Mietwucher soll nach Ansicht der Kommission jedoch bestehen bleiben. Die Kommission macht zudem eine Reihe von Vorschlägen zur Vereinfachung des Mietrechts und zur Präzisierung und Transparenz der ortsüblichen Vergleichsmiete, wobei sie auf eine breite Einführung von Mietspiegeln setzt. Die Kommission hat ihre mietrechtlichen Vorschläge bewußt einstimmig verabschiedet, in der Hoffnung, ein langfristig stabiles System rechtlicher Rahmenbedingungen entwickelt zu haben.

Vorschläge zur Förderungspolitik

In der Kommission waren die Vorschläge zur Förderungspolitik kontroverser diskutiert worden. Konsens bestand jedoch darin, daß die Subjektförderung erheblich verstärkt werden sollte und die Objektförderung vor allem auf den Erwerb von Belegungsrechten zugunsten von Haushalten, die auf dem Markt (auch mit Wohngeld) Zugangsschwierigkeiten haben, konzentriert werden sollten. Die Kommission befürchtet, daß mit dem Auslaufen der Sozialbindungen im Sozialwohnungsbestand ein zentrales sozialpolitisches Instrument stumpf werden könnte, und plädiert deshalb für eine Ausweitung des belegungsgebundenen Bestandes, wobei allerdings nach Effizienzkriterien die Belegungsrechte dort erworben werden sollten, wo sie am billigsten zu haben sind, also in einem bedeutenden Umfang auch im vorhandenen Wohnungsbestand. Beispielsweise könnten die Gemeinden von den Eigentümern von Sozialwohnungen Belegungsrechtsverlängerungen erwerben gegen die Zusicherung, die Sozialmiete in Richtung auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben zu dürfen.

Was den steuerlichen Bereich angeht, so hat die Kommission starke Anstrengungen in die Analyse gesetzt, um feststellen zu können, wo Förderung überhaupt anfängt. Sie kommt zu dem Schluß, daß der Mietwohnungssektor im intersektoralen Vergleich leicht gegenüber anderen Wirtschaftssektoren bevorzugt ist und die einzelnen Regelungen im intertemporalen Vergleich recht unterschiedlich wirken. Eine besondere Begünstigung sieht die Kommission bei „Amateurvermietern", die zunächst die degressive Abschreibung voll ausnutzen und dann (nach circa zehn Jahren) veräußern, wobei die Wertsteigerungen steuerfrei bleiben. Sie schlägt deshalb vor, die degressive Abschreibung durch eine lineare mit 4% Abschreibung p. a. über 25 Jahre, wie bei Gewerbebauten, zu ersetzen. Die Kommission glaubt, daß „Langfristvermieter" auch im Interesse der Mieter sind.

Die Kommission läßt sich sodann von dem Prinzip leiten, daß von der Steuerseite her in der Wahl zwischen Miete und Eigentum Neutralität herrschen solle. Eigentumsförderung sei im wesentlichen für

kinderreiche Familien gerechtfertigt, deshalb soll das Baukindergeld erhöht werden. Die Kommission hält allerdings auch an der „Konsumgutlösung" für die Besteuerung des selbstgenutzten Eigentums fest, durch die Bezieher hoher Einkommen begünstigt werden, die Eigentumserwerb vorwiegend aus Eigenkapital finanzieren. Die Kommission läßt sich vor allem von der intertemporalen Effizienz der Komsumgutlösung leiten. Um aber Neutralität zur Mietwohnungsinvestition herzustellen, müßten die Schuldzinsen des selbstnutzenden Eigentümers zum Teil (zu 60%) abzugsfähig sein. Zu diesem Vorschlag gab es zwei Minderheitsvoten, wobei die eine Gruppe vorschlug, für den Schuldzinsenabzug Obergrenzen festzulegen, während die andere meinte, die Konsumgutlösung rechtfertige keine weiteren Förderungen, mit Ausnahme der (sozial-) politisch motivierten Förderungen, und diese sollten allein zugunsten von „Schwellenhaushalten" gelten, die ohne Förderung nicht bauen oder erwerben könnten.

Die Kommission hat den neuen Bundesländern einen eigenen Berichtsband gewidmet. Sie plädiert für verstärkte Privatisierungsanstrengungen. Sie sieht ostdeutsche Haushalte infolge der steuerlichen Begünstigungen beim Eigentumserwerb benachteiligt und möchte deshalb die steuerliche Förderung tendenziell durch eine direkte Förderung ersetzen. Dies wäre dann die dritte Säule der Förderung neben dem verstärkten Wohngeld und dem Erwerb von Belegungsrechten. Die Kommission macht Vorschläge, wie die ortsübliche Vergleichsmiete – abgestützt durch ein Sonderwohngeld – in den neuen Bundesländern alsbald eingeführt werden könnte. Dies ist notwendig, um den Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau aufzulösen; und durch staatliche Förderung allein ist dies nicht erreichbar.

Vielleicht wären die Kommissionsvorschläge weniger kontrovers aufgenommen worden, wenn sie vor den Wahlen veröffentlicht worden wären, als die Opposition noch „befürchten" mußte, daß sie die Regierungsverantwortung zu tragen habe, und deshalb auch budgetäre und ökonomische Gesichtspunkte stärker hätte berücksichtigen müssen. Dies hat die Kommission aber schon aus Kapazitätsgründen nicht schaffen können. Andererseits wissen alle, die Politikempfehlungen erstellen, daß „gut Ding Weile haben will" und daß radikalere Veränderungen breite Diskussionen voraussetzen. Also: die Kommissionsvorschläge erstmal lesen!

Gerhard Jahn

Der soziale Wohnungsbau ist nicht zu ersetzen

Eine Reform der staatlichen Wohnungspolitik wird seit langem gefordert. Die Fachleute sind sich einig, daß insbesondere die Wohnungsbauförderung umgestaltet werden sollte. Die Probleme sind bekannt, auch an Lösungsvorschlägen mangelt es nicht.

Die Erwartung grundsätzlich neuer Erkenntnisse war daher wohl kaum das entscheidende Motiv der Bundesregierung, 1992 eine „unabhängige Expertenkommission Wohnungspolitik" zu berufen. Damit ließen sich aber fällige Entscheidungen auf die nächste Legislaturperiode verschieben, um sich dann gegebenenfalls bei politisch umstrittenen oder unbequemen Maßnahmen auf die Meinung „unabhängiger Experten" zu berufen. Dafür spricht nicht nur die Zusammensetzung der Kommission. Neben Wissenschaftlern gehörten ihr nur Vertreter der Kreditwirtschaft und der Investorenseite an. Dafür spricht auch der Zeitpunkt der Veröffentlichung des Kommissionsberichtes, wenige Tage nach der Bundestagswahl und noch während der Koalitionsverhandlungen.

So war das lebhafte Medienecho und die teilweise heftige Kritik an einzelnen Vorschlägen anscheinend nur für die Kommission selbst überraschend. Naturgemäß konnten die ersten Stellungnahmen dem mehr als 800 Seiten umfassenden Gutachten nur unvollständig gerecht werden. Eine umfassende Bewertung ist auch jetzt noch nicht möglich. Auch dieser Beitrag kann das nicht leisten. Den Tenor seiner Kritik an einigen zentralen Kommissionsvorschlägen, so zum sozialen Wohnungsbau und zum Mietrecht, hält der Deutsche Mieterbund aber aufrecht. In vergleichbarer Weise haben sich inzwischen auch die Bauminister der Länder (ARGEBAU) und der Deutsche Städtetag geäußert.

Blindes Vertrauen in die Marktkräfte

Niemand bestreitet der Kommission ihre gute Absicht, z. B. die Wohnungsbauförderung effizienter und sozial treffsicherer oder das Mietrecht übersichtlicher gestalten zu wollen. Im Detail und in manchen Teilbereichen macht die Kommission auch sinnvolle oder zumindest bedenkenswerte Vorschläge. Kern der Kritik des Deutschen Mieterbundes, aber auch der Bauministerkonferenz der Länder: Die Kommission hat ein geradezu blindes Vertrauen in die Kräfte des Marktes. Das Gutachten orientiere sich zu einseitig an der Lehre vom reinen Markt, und die soziale Komponente komme zu kurz (ARGEBAU). So werden alternative Ansätze, z. B. Überlegungen, eine neue, zeitgemäße Wohnungsgemeinnützigkeit zu schaffen, oder genossenschaftliches Wohnen als Alternative zum selbstgenutzten Wohneigentum auszubauen und zu stärken, von der Kommission nicht berücksichtigt.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes sind viele Vorschläge hinsichtlich ihrer Annahmen und ihrer praktischen Folgen wirklichkeitsfremd und politisch unrealistisch. Die ARGEBAU meint, das Gutachten sei in vielen Teilen zu theoretisch, die Praktikabilität werde oft vernachlässigt. Die Vorstellungen der Gutachter seien teilweise wirklichkeitsfremd. Konzepte für die notwendigen Anpassungsprozesse und die hiermit verbundene Lastenverteilung fehlten.

Die Länderbauminister werfen der Kommission überdies vor, sie übernehme an verschiedenen Stellen unkritisch Argumente und Positionen aus Teilen der Wohnungswirtschaft. Ihre Vorschläge führten insgesamt zu einer einseitigen Ertragsverbesserung der Wohnungswirtschaft, ohne daß die Sicherheit bestehe, daß mehr Investitionen im Wohnungsbau initiiert würden. Dies führe zu Mehrbelastungen der Mieter, wobei es fraglich sei, ob diese durch mehr Leistungen beim Wohngeld aufgefangen werden könnten.

Diese grundsätzliche Kritik läßt sich an den Vorschlägen zum sozialen Wohnungsbau bzw. zur Objektförderung konkretisieren. Die Kommission spricht sich dagegen aus, den sozialen Wohnungsbau „in der bisherigen Form" einer „starren Kombination von Mietverbilligung und Belegungsbindung" fortzuführen, und zwar „aus Gründen mangelnder Zielgenauigkeit, aus Gründen fiskalischer Verschwendung, aus Gründen der Ungleichbehandlung, aus Gründen ökonomischer Ineffizienz". Die „Überführung des Bestandes an Sozialwohnungen in den Wohnungsmarkt" ist – so die Kommission – „zu fördern".

Der soziale Versorgungsauftrag der Wohnungspolitik soll nach dem Willen der Kommission im wesentlichen durch die Subjektförderung, sprich: Wohngeld, und eine gezielte Wohnungssozialpolitik der Kommunen, und zwar „in erster Linie über kommunale Belegungsrechte an ausreichend vielen Wohnungen" übernommen werden. Für Sonderfälle schlägt die Kommission ein „ergänzendes kommunales Wohngeld" vor.

Eine Objektförderung hält die Kommission nur noch in Ausnahmefällen für vertretbar, z. B. da, wo der Erwerb von Belegungsrechten anders nicht billiger möglich ist, oder im Rahmen städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Die Kommunen seien für ihre erweiterten Aufgaben „finanziell angemessen auszustatten", und zwar durch Umschichtung der an anderer Stelle frei werdenden Mittel. Im Ergebnis laufen diese Vorschläge auf die weitgehende Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus durch Objektförderung hinaus.

Nun ist die Kritik am sozialen Wohnungsbau nicht neu. Fehlentwicklungen gab und gibt es in einem bestimmten Umfang, z. B. in Form der Fehlsubventionierung und Mietenverzerrung oder eines extrem hohen Förderaufwands in einigen Großstädten. Die Politik hat aber durch verschiedene Einzelmaßnahmen darauf reagiert, z. B. durch eine Höherverzinsung der öffentlichen Baudarlehen, die sogenannte Fehlbelegungsabgabe und eine flexiblere Förderpraxis bis hin zur einkommensorientierten Förderung. Die pauschale Kritik der Expertenkommission ist daher ebensowenig gerechtfertigt wie die Schlußfolgerung, auf die Objektförderung könne weitgehend verzichtet werden. Dies hieße, das „Kind mit dem Bade auszuschütten".

Ob die als Ersatz vorgeschlagenen kommunalen Belegungsrechte und das Wohngeld für die öffentliche Hand „unterm Strich" billiger sind, ist nämlich fraglich. Denn damit würde die Wohnungsversorgung gerade der Schwächsten zum Spielball des Marktes und fiskalpolitischer Entscheidungen. An einem leergefegten Wohnungsmarkt haben die Kommunen nur geringe Chancen, Belegungsrechte zu erwerben, obwohl sie dann am dringendsten benötigt werden. Überdies müssen sie dann auch am teuersten bezahlt werden. An einem entspannten Wohnungsmarkt dagegen wäre es finanzpolitisch kaum durchzusetzen, langfristige Belegungsrechte „auf Vorrat" zu erwerben.

Die gleichen Unsicherheiten sind mit dem Wohngeld verbunden. Es ist und bleibt ein wichtiges sozialpolitisches Instrument, um untrag-

bare Mietbelastungen im Einzelfall erträglicher zu machen. Aber: Auf Wohngeld kann man nicht bauen. Das gilt im doppelten Sinne.

Wohngeld keine Alternative

Erstens: Kein potentieller Bauherr wird nur deshalb Wohnungen bauen, weil die Wohnkaufkraft der unteren Einkommensschichten durch Wohngeld aufgebessert wird. Ob dadurch nachhaltig Investitionsimpulse ausgelöst werden, ist äußerst fraglich. Wohngeld schafft keinen bezahlbaren Wohnraum. „Ohne Objektförderung ist eine gestaltende, räumlich gezielte Einflußnahme auf den Wohnungsmarkt nicht möglich. Die Einstellung der Objektförderung hätte den Verlust von Investitionsanreizen zur Folge" (ARGEBAU).

Zweitens: Kein verantwortungsbewußter Mieter wird eine für ihn zu teure Wohnung anmieten, die er nur mit Wohngeld bezahlen kann. Im Zeitpunkt der Anmietung kann er sich seinen Wohngeldanspruch zwar ausrechnen, er kann aber nicht sicher sein, daß er dieses Wohngeld auch noch zukünftig erhält. Abgesehen davon: Zumindest auf einem angespannten Wohnungsmarkt wird er diese Wohnung im Regelfall gar nicht erst bekommen, weil der Vermieter ein solches Vermietungsrisiko scheuen und lieber gleich an einen zahlungskräftigeren Wohnungssuchenden vermieten wird.

Alle bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, daß auf Wohngeld längerfristig kein Verlaß ist. Seine Anpassung an gestiegene Mieten wird vor allem von fiskalpolitischen Zwängen und nicht von wohnungspolitischen Notwendigkeiten bestimmt. So sind seit der letzten Wohngelderhöhung im Oktober 1990 die Mieten in Westdeutschland im Durchschnitt um mehr als 22% gestiegen, die Neuvertragsmieten sogar um 30 bis 50%. Jeder zweite Wohngeldempfänger mußte 1994 schon eine Miete zahlen, die durch die Höchstbeträge des Wohngeldgesetzes nicht abgedeckt ist. Trotz der seit längerem steigenden Mietbelastung bei den unteren Einkommensschichten ist zur Zeit nicht einmal sicher, daß die nächste Wohngelderhöhung zum 1. 1. 1996 – also ohnehin viel zu spät – in Kraft tritt.

Das Wohngeld ist somit ständig der Gefahr ausgesetzt, seine soziale Entlastungsfunktion zu verlieren. Dies könnte zwar durch eine regelmäßige Anpassung, also eine Art Dynamisierung, vermieden werden. Dies war bisher politisch nicht durchsetzbar und dürfte wohl auch künftig am Einspruch der Finanzminister scheitern. Dies wäre um so wahrscheinlicher, wenn das Wohngeld – wie von der Expertenkommission vorgeschlagen – verstärkt an die Stelle des sozialen Wohnungsbaus treten soll. Das Wohngeld könnte dann ein finanzielles „Faß ohne Boden" werden, und Finanzminister wären stets der Versuchung ausgesetzt, den Rotstift anzusetzen. Die unter Schlagworten wie „Sozialmißbrauch" oder „Umbau des Sozialstaats" geführte Diskussion über andere soziale Leistungen, etwa bei der Sozialhilfe oder beim Arbeitslosengeld, zeigt dies mehr als deutlich.

Die Vorschläge der Expertenkommission sind keine überzeugende Alternative zu einem sachgerecht reformierten sozialen Wohnungsbau. Dazu gehören eine flexible, bedarfsorientierte Förderpraxis, eine Förderung und Mietpreisgestaltung, die sich an der finanziellen Belastbarkeit der Haushalte orientiert, ihre Verzahnung mit dem Wohngeld sowie Maßnahmen zur Verbilligung des Neubaus, u. a. durch Kostenobergrenzen.

Entscheidend ist, daß zur Versorgung der Bevölkerungsschichten, die zeitweilig oder auf Dauer am freien Wohnungsmarkt keine Chance haben, ein ausreichender und langfristig sozial gebundener Wohnungsbestand zur Verfügung steht.

Friedrich-Adolf Jahn

Denkblockaden in der Wohnungspolitik beseitigen

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer erwarten 1995 eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, die nach Auffassung ihres Verbandes Haus & Grund Deutschland durch eine Politik der Eigentumsförderung und eines vereinfachten und liberaleren Mietrechts verstetigt werden muß. Nach rund 500 000 Fertigstellungen und mehr als 700 000 Baugenehmigungen allein im abgelaufe-

nen Jahr dürfte 1995 das Jahr eines neuen Wohnungsbaurekordes werden. Der Wohnungsbau wird zudem gestützt durch die wieder stärkere Investitionsbereitschaft der Gesamtwirtschaft. Eher negativ wirken sich das Ende des Schuldzinsenabzugs, die weitere Belastung der privaten Einkommen zum Jahresbeginn und die Lage am Kapitalmarkt mit relativ hohen Zinsen aus, die im Zeichen eines neuen Wirtschaftsaufschwungs eine eher steigende Tendenz erkennen lassen.

Ohne stärkere Privatinitiative wird die Lücke zwischen der Nachfrage und dem Angebot auf dem Wohnungsmarkt wieder wachsen. Wir brauchen deshalb eine stärkere Privatinitiative, und die braucht eine investitionsfreundliche Wohnungspolitik. Ziel muß es sein, für private Bauherrn und private Anleger den Wohnungsbau attraktiver zu machen. Diese Aufgabe bleibt von grundsätzlicher Bedeutung über die aktuelle wohnungspolitische Lage hinaus.

Marktgerechtes Mietrecht notwendig

Das Mietrecht ist im frei finanzierten Wohungsbau der wichtigste und empfindlichste Bereich der Wohnungspolitik. Ohne ein verläßliches und marktgerechtes Mietrecht sind keine günstigen Investitionsbedingungen zu schaffen. Nur durch mehr Marktwirtschaft mit sozialer Flankierung sind die Schwierigkeiten der Wohnungspolitik zu lösen. Daher stoßen die entsprechenden wohnungspolitischen Erklärungen im Bereich der Bundesregierung zur Zukunftssicherung des Standortes Deutschland vom September 1993 auf die Zustimmung der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, die bereits heute 80% der Wohnungsraumversorgung in West- und 45% in Ostdeutschland sicherstellen.

Ohne ein verläßliches und marktgerechtes Mietrecht sind keine günstigen Investitionsbedingungen zu schaffen. Diese von Bundeskanzler Kohl formulierten Ansätze unter dem Titel „Lebenswerte Städte erhalten und die wirtschaftliche und soziale Leistungsfähigkeit des Wohnungsmarktes stärken" entsprechen Forderungen der privaten Eigentümer. Es ist richtig, der Marktwirtschaft in der Wohnungspolitik wieder eine Chance zu geben. Ansonsten droht durch immer mehr staatliche Eingriffe, daß die Wohnungswirtschaft zur Krisennachfolgerin der Landwirtschaft wird. Es darf deshalb nicht bei Ankündigungen der Politik bleiben.

Auf deutschen Konten befinden sich 3,6 Billionen DM, die einem Gegenwert von 12 Mill. Eigentumswohnungen zu je 300 000 DM entsprechen. 200 Mrd. DM werden jährlich vererbt. Dringend benötigtes Privatkapital darf vom Wohnungsmarkt nicht dadurch abgeschreckt werden, daß das falsche Klischee vom ausbeuterischen Vermieter zum Maßstab für das Mietrecht gemacht wird. Wenn nur ein Teil der verfügbaren privaten Finanzmittel in den Wohnungsbau gelenkt werden könnte, würde ein solcher Investitionsschub das Neubauvolumen erheblich vergrößern, Angebot und Nachfrage einander annähern und zudem die Baukonjunktur auf hohem Niveau verstetigen.

Sozialpolitisch unvernünftiger Mietendirigismus

Eine tatsächlich mieterfreundliche Politik bedingt, daß die Mieten ihre Funktion als Knappheitsindikator für Anbieter und Nachfrager behalten. Ein staatlicher Mietendirigismus ist sozialpolitisch unvernünftig, weil er Wohnraum und Wohnqualität verringert. Die sozialen Ziele lassen sich am besten durch eine unmittelbare Hilfe zugunsten derer verwirklichen, die keinen angemessenen Wohnraum finden oder bezahlen können. Deshalb ist eine stärkere Subjektförderung statt der Objektförderung geboten. Wohngeld schafft keinen einzigen Fall von Fehlbelegung.

Auch in der Öffentlichkeit muß sich die bei Experten längst anerkannte Auffassung durchsetzen, daß eine staatlich verordnete Mietenpolitik letztlich den Mietern schadet. Dennoch gelingt es wider besseres Wissen immer wieder, erheblichen politischen Druck zur Begrenzung von Mietanpassungen zu erzeugen. Dadurch werden die Bedingungen für Investitionen unsicher, Anleger halten sich zurück, und zwar zum Schaden der Mieter.

Forderungen zur Deregulierung

Die Summe der Eingriffe in das private Eigentum ist inzwischen so groß, daß wir dringend eine Deregulierung in der Wohnungspolitik brauchen. Deshalb fordern wir

- ☐ die Beseitigung der Kappungsgrenze;
- ☐ die Vereinfachung von Mieterhöhungsverfahren, insbesondere die Zulassung nicht genehmigungsbedürftiger Gleitklauseln;
- ☐ den Abbau des extremen Mieterschutzes bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit der jetzigen Sperrfrist von zehn Jahren und einer speziellen Sozialklausel;
- ☐ die Umlagefähigkeit von Verwaltungskosten auf die Miete;
- ☐ geringere Anforderungen für Modernisierungsankündigungen;
- ☐ die Zulässigkeit von Mieterhöhungsverlangen aufgrund gemeindlicher Straßenausbaubeiträge;

☐ die Vertragsfreiheit für künftige Neubauten;

☐ den Übergang auf das Vergleichsmietensystem ohne Kappungsgrenze in den neuen Bundesländern ab 1995;

☐ den Abbau der Perfektion deutscher Bauvorschriften, insbesondere Reduzierung des Baugenehmigungsverfahrens auf ein Abnahmesystem und Beseitigung des Genehmigungszwangs für Einfamilienhäuser;

☐ die Beseitigung der Stellplatzablösung beim Dachgeschoßausbau.

Konsequente Eigentumsförderung notwendig

Jetzt sollten die Weichen für ein dauerhaftes Gleichgewicht auf dem Wohungsmarkt gestellt werden. Dazu ist eine konsequente Eigentumsförderung ebenso erforderlich wie eine Liberalisierung des Mietrechts, um die Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsbau zu forcieren. Leider läßt die neue Bundesregierung die bereits angekündigten Signale dazu vermissen. Wir begrüßen die verstärkten Maßnahmen zur Bildung von Wohneigentum gerade für Familien mit niedrigem Einkommen, die Baulandoffensive und die Einführung des Vergleichsmietensystems in den neuen Bundesländern 1995.

Die privaten Eigentümer vermissen allerdings im Koalitionspapier Aussagen zur Liberalisierung des Mietrechts und zu mehr Markt in der Wohnungswirtschaft. Unser Erstaunen ist um so größer, als die alte und neue Bundesregierung im Standortbericht vom September 1993 selber festgestellt hat, daß die Wohnungsprobleme in Deutschland dauerhaft nur durch stärkere Privatinitiative und mehr Markt zu lösen sind. Nach der Bundestagswahl darf diese Erklärung kein Lippenbekenntnis bleiben, sondern muß in konkrete Politik umgesetzt werden.

Der Staat als Problem der Wohnungspolitik

Es wird immer deutlicher, daß nur ein freierer Markt, eine Reform des unüberschaubaren und überreglementierten Mietrechts sowie ein Stopp des fehlentwickelten sozialen Wohnungsbaus aus den wohnungspolitischen Schwierigkeiten führt. Man soll endlich einsehen, daß der Staat nicht die Lösung, sondern das Problem der Wohnungspolitik ist.

Es geht darum, Denkblockaden zu durchbrechen, die nur dazu geführt haben, daß kein Mensch mehr in Deutschland weiß, was Wohnen kostet, weil der Markt immer mehr ausgeschaltet worden ist. Für die Staatsfinanzen ist die zusätzliche Folge eingetreten, daß die fehlgeleiteten Subventionen vor allem im sozialen Wohnungsbau inzwischen nicht mehr zu bezahlen sind.

Ein staatlicher Mietendirigismus ist sozialpolitisch unvernünftig, weil er Wohnraum und Wohnqualität verringert. Die sozialen Ziele lassen sich am besten durch unmittelbare Hilfe über das Wohngeld zugunsten derer verwirklichen, die keinen angemessenen Wohnraum finden oder bezahlen können. Die Vorschläge für eine Radikalkur der Wohnungsbauförderung, die die Expertenkommission Wohnungspolitik im Auftrag der Bundesregierung erarbeitet hat, wirkten nur deshalb nicht mehr besonders originell, weil sie seit Jahren immer wieder erhoben, aber nie realisiert worden sind.

Beim selbstgenutzten Wohneigentum muß die steuerliche Förderkonzeption dem Ziel der Wohneigentumsbildung breiter Bevölkerungskreise und einer Wohneigentumsquote von mehr als 50% dienen. Derzeit wohnen 41% aller westdeutschen und 22% aller ostdeutschen Haushalte in den eigenen vier Wänden. Damit ist das politische Ziel noch weit entfernt, daß die Hälfte aller Deutschen im Eigentum wohnt. Deutschland liegt beim Wohneigentum in der Europäischen Union sogar am Ende. Bei der gesamten Wohnungsbauförderung soll sich der Staat auf das Wohneigentum konzentrieren, weil dessen Förderung bei geringstem Aufwand den größten Nutzen bringt. Bekanntlich kann der Staat mit einer Milliarde DM rund 20 000 Eigenheime, aber nur 10 000 freie Mietwohnungen oder nur 4 000 Sozialwohnungen fördern. Eigentum ist im übrigen der beste Mieterschutz.

Gefahr der Aushöhlung des privaten Eigentums

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer haben sich nie als reine Interessenvertreter verstanden, die auf Kosten anderer möglichst viel für sich herausholen wollen. Wir halten viel von sozialer Verantwortung. Das private Eigentum muß stärker gefördert und darf nicht weiter ausgehöhlt werden. Denn das private Eigentum gehört zu den unverzichtbaren Freiheitsrechten des Bürgers und dient der staatlichen Ordnung der sozialen Marktwirtschaft mit größtem Erfolg.

Das private Eigentum ist nicht der Gefahr unmittelbarer Abschaffung ausgesetzt, wohl aber einer schleichenden Aushöhlung durch immer neue Eingriffe in seine freie Verfügbarkeit. Das Engagement für das private Eigentum ist sowohl Einsatz für die wirtschaftliche Freiheit des einzelnen als auch für den Wohlstand der Bürger in unserem Land.