

Kurth, Monika

Article — Digitized Version

Wohnungspolitik im Zeitgespräch

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Kurth, Monika (1980) : Wohnungspolitik im Zeitgespräch, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 60, Iss. 2, pp. 93-98

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/135408>

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.

Wohnungspolitik im Zeitgespräch

Monika Kurth, Hamburg

In der Oktober-Ausgabe des WIRTSCHAFTSDIENST brachten wir ein Zeitgespräch zum Thema „Reformbedürftige Wohnungsbaupolitik“ mit Beiträgen von Dieter Haack, Theodor Paul und Helmut Schlich¹. Einig waren sie sich in der Ansicht, daß etwas geschehen muß. Der Frage nach einer adäquaten Wohnungspolitik der achtziger Jahre geht der folgende Beitrag nach.

Zu Beginn des neuen Jahrzehnts gibt es für die Wohnungspolitik Hoffnung, wenn der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dieter Haack, der Präsident des Zentralverbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Theodor Paul, und der Direktor des Deutschen Mieterbundes e. V., Helmut Schlich, in einem „Zeitgespräch“ des WIRTSCHAFTSDIENST einmütig von ihrer Reformbedürftigkeit sprechen. Das seit Jahren schwelende Unbehagen über die Unzuträglichkeiten der Wohnungsmarktsituation hat sich nämlich ausgebreitet und drängt zum politischen Handeln. Wenn auch die Ursachenanalysen und die vorgeschlagenen Strategien je nach der Interessenlage betont unterschiedlich ausfallen, so ist als gemeinsame Erkenntnis aus dem „Zeitgespräch“ herauszulesen, daß etwas geschehen muß. Der Zwang und der Wille zur Veränderung der Wohnungspolitik stärken die Erwartung auf eine alsbaldige Einigung über das „Wie“. Experten halten schon seit langem eine Veränderung für notwendig und Vorschläge bereit.

Die Frage nach der Ausgestaltung der Wohnungspolitik der achtziger Jahre muß ganz nüchtern bei den empirisch gesicherten Entwicklungstrends auf dem Wohnungsmarkt und der vorurteilsfreien Einschätzung der Ergebnisse bisheriger Wohnungspolitik ansetzen und muß auf eine klare Formulierung der noch zu bewältigenden staatlichen Aufgaben hinauslaufen. Denn angesichts der unbestrittenen Verantwortung des Staates in der sozialen Marktwirtschaft steht nicht der Rückzug des Staates aus der Wohnungspolitik zur De-

batte, sondern die Suche nach neuen oder besseren Instrumenten zur Bewältigung der kommenden Aufgaben.

Die Ausführungen des Bundesministers sind hier noch wenig aufschlußreich. Klare Formulierungen über die Aufgaben der Wohnungspolitik bleiben ausgespart. Als Richtschnur wohnungspolitischen Handelns wird lediglich angedeutet, daß „konsensfähige Konsequenzen“ aus den Bestandanalysen zu ziehen seien, daß ein „gewachsenes System nicht von heute auf morgen komplett ersetzt werden kann und soll“ und daß „man einen pragmatischen und differenzierten Mittelweg finden muß“ zwischen den alternativen Vorschlägen aus der Praxis zur Förderungssystematik. Fehlen der Wohnungspolitik richtungweisende Zielvorstellungen? Hat sie nicht den Mut zur Aussage?

Flickwerk am System

Bei dieser angedeuteten Wohnungspolitik auf kleinstem Nenner bliebe im Grundsatz alles beim alten: mal hier ein Stückchen Flickwerk am System, mal dort ein Zugeständnis, aber keine notwendige Neuorientierung, keine neue Wert- und Prioritätensetzung, die mit offensichtlichen Fehlentwicklungen radikal aufräumt, Freiräume auch für unkonventionelle Handlungen schafft und die Glaubwürdigkeit der Wohnungspolitik wieder für jedermann einsehbar macht.

Ohne klare politische Entscheidung steht eher zu befürchten, daß die Bank, auf die die Probleme geschoben werden, immer länger wird, die Probleme sich noch fester zurren, die „heiligen Kühe“ fetter, die Nöte der Schwachen auf dem Wohnungsmarkt größer, die Sorgen der Städte tiefer werden und die Wohnungswirtschaft noch einen weiteren Substanzverzehr hin-

Dr. rer. pol. Monika Kurth ist Mitglied der Geschäftsleitung der Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen mbH (GEWOS) in Hamburg. Ihr Fachgebiet umfaßt Wohnungsbaufinanzierung, Wohnungspolitik und Marktforschung.

¹ Dieter Haack: Schwerpunkte einer Reform der Wohnungsbaupolitik, in: WIRTSCHAFTSDIENST, 59. Jg. (1979), H. 10, S. 480 ff.; Theodor Paul: Rückbesinnung auf marktwirtschaftliche Regelungen, in: ebenda, S. 484 ff.; Helmut Schlich: Rückkehr zu einer sozialen Wohnungspolitik, in: ebenda, S. 488 ff.

nehmen muß. So darf es auch nicht verwundern, wenn um der Selbsterhaltung willen der Kampf der betroffenen Gruppen um Einfluß auf eine „re-agierende“ Wohnungspolitik recht lautstark geführt wird – Gott sei Dank noch nicht auf der Straße –, manchmal sogar wider besseres Wissen um die Fakten und realistischen Möglichkeiten.

Wohnungspolitik droht zur Machtpolitik der Gruppen zu werden, anstatt Sachpolitik zu sein, die auf dem Boden der sozialen Verantwortung dem Hilfsbedürftigen Hilfe gibt und den fairen Ausgleich der Interessen zum gesamtgesellschaftlichen Nutzen betreibt. Wohnungspolitik hat der Befriedung der Menschen zu dienen – durch Abbau von Konflikten und Ängsten um das für jedermann wohnliche, bezahlbare Zuhause. Sie muß sich hüten, zum Feld machtpolitischer Auseinandersetzungen zu werden. Die politische Landschaft hat sich im letzten Jahrzehnt verändert.

Grundlegend verändert hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Auf sie gilt es eine wohnungspolitische Antwort zu geben. Erst danach kann man sich über die besten Instrumente, über das „Wie“ der Förderung unterhalten. Es ist an der Zeit, die allein schon infolge der nicht beliebig vermehrbaren öffentlichen Mittel gezogenen Grenzen der öffentlichen Förderung offen darzulegen und in Anbetracht der unerledigten Aufgaben zu entscheiden, was davon unabdingbar nur durch den Staat erledigt werden kann und deshalb auch muß und was davon zwangsläufig in die Verantwortung des Marktes gelegt werden muß. Derzeit hat es den Anschein, als ob die Wohnungspolitik sich anschieke, lieber die von ihr teilweise mitgeschaffenen Mängel zu bewirtschaften, als vertrauensvoll die marktwirtschaftlichen Kräfte so zu stärken, daß der Markt leisten kann, was er muß.

Vorhandene Wohnungsengpässe

Die Wohnungsnot der Nachkriegszeit ist beendet. Die Statistik registriert für das Bundesgebiet den Ausgleich zwischen der Zahl der vorhandenen Wohnungen und der Zahl der mit Wohnungen zu versorgenden Haushalte. Gleichwohl fehlen Wohnungen in den größeren Städten, es fehlen Wohnungen mit mehreren Zimmern, es fehlen gut ausgestattete Wohnungen. Es fehlt in den Städten an gutem Wohnumfeld. Es fehlt an Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsneubau. Es fehlt einerseits an der Zahlungsbereitschaft für gutes Wohnen, andererseits fehlt es an der Zahlungsfähigkeit. Es fehlt ein reibungslos funktionierender Wohnungsmarkt, es fehlt das nahtlose Ineinandergreifen

von Wohnungsbau und Städtebau, und es fehlt vieles mehr.

Man würde unzulässig vereinfachen, wenn man die unbestreitbar vorhandenen Engpässe als „neue Wohnungsnot“ bezeichnete, wie es beispielsweise der Deutsche Mieterbund tut. Warteschlangen für den Bezug einer Sozialwohnung sind sicherlich kein ausreichendes Indiz, denn bei den in der Schlange stehenden Wohnungssuchenden handelt es sich nur zum kleineren Teil um wirkliche Dringlichkeitsfälle. Auch würde man unzulässig vereinfachen, wenn man die vorhandenen Engpässe nur auf *eine* Ursache zurückführte. Veränderungen in der Wohnungsnachfrage, wohnungspolitische Rahmensetzungen für den Ablauf der sozialen Wohnungsmarktwirtschaft sowie die staatlichen Förderungsaktivitäten selbst sind gleichermaßen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß, „schuld“. Ein sauberes Auseinanderdividieren von Ursache und Wirkung ist bei diesem komplizierten, durch Fakten, Verhaltensweisen und vielfältige Eingriffe verflochtenen Wirtschaftssektor überhaupt nicht möglich, weil man die sich gegeneinander aufhebenden und sich verstärkenden Wirkungen nicht in den Griff bekommt.

Veränderungen des Marktlaufs

Staatliche Interventionen haben zu einer langfristig wirkenden Veränderung des Marktlaufs geführt. Die aus verschiedenen Gründen erfolgten Eingriffe in den Marktmechanismus reichen von der Korrektur des Nachfrageverhaltens durch Bausparförderung, Wohngeld, Mieterschutz- und Mietengesetzgebung bis hin zur Einflußnahme durch Bauvorschriften und öffentliche Hilfen für Neubauten und Modernisierungen. Es gibt fast keinen Wohnungsneubau, der nicht in irgendeiner Form staatlich gefördert und auch keinen Altbau, der nicht in gesetzliche Vorschriften eingebunden ist.

Außerdem hat die bisherige Wohnungspolitik trotz aller großen Erfolge auch negative Neben- und Nachwirkungen ausgelöst. Infolge der staatlichen Regulierungen sind kostendeckende Mieten als Voraussetzung für Investitionen im Mietwohnungsneubau kaum noch zu erzielen. Der Kündigungsschutz und der gebremste Mietanstieg bei ortsüblichen Vergleichsmieten im Gegensatz zu steigenden Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen und erst recht zu steigenden Mieten bei Neubauten führen dazu, daß die Mieter nicht aus ihren preisgünstigen Bestandswohnungen ausziehen und beeinflussen die Mietzahlungsbereitschaft. Nicht mehr als 10 -12 % der Wohnungen werden jährlich durch Umzug gewechselt. Die durchschnittliche Mietbelastung des durchschnittli-

chen Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts betrug 1977 knappe 12 % seines Einkommens, fast genauso viel, wie er an Ausgaben für Verkehr, Nachrichtenübermittlung etc. tätigt. So darf es nicht verwundern, daß deutsche Haushalte nicht bereit sind, Neubauwohnungen zu kostendeckenden Mieten nachzufragen. Ohne Nachfrage werden aber keine neuen Mietwohnungen gebaut, wie die Entwicklung der letzten Jahre zeigt.

Auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau geht rapide zurück, weil er mit einem extrem hohen Einsatz an öffentlichen Mitteln gerade für diejenigen Bevölkerungsgruppen betrieben wird, die sich Neubaumieten am wenigsten leisten können. Dabei sind die Neubaumieten im Sozialwohnungsbau mit zum Teil schon 6,- DM/m² (ohne Heizung) für die wohnungsmäßig noch unterversorgten Problemgruppen, wie z. B. kinderreiche Familien und Rentner, kaum noch als sozial tragbar zu bezeichnen.

Mietenverzerrungen

Darüber hinaus ist es das Kostenmieten-System im sozialen Wohnungsbau, das zu Mietenverzerrungen und Verteilungsproblemen geführt hat, was für die Bevölkerung ohnehin nicht mehr verständlich ist. Da gleichwertige Wohnungen nur deswegen unterschiedlich viel kosten, weil sie in verschiedenen Jahren gebaut wurden, erhalten die Bewohner älterer Sozialwohnungen Vorteile. Die Folge ist, daß diese Wohnungen nicht aufgegeben werden. Die Wechslerquote im Sozialwohnungsbestand ist nur halb so hoch wie im übrigen Wohnungsbestand. Dadurch kommt es zur sogenannten Fehlbelegung, d. h. zu Unterbelegung, wenn die Familiengröße deutlich abnimmt, und zur Fehlsubvention, wenn das Einkommen über die Förderungsgrenzen hinauswächst². Hier liegt die wesentliche Ursache für den ständigen Zuwachs des Bedarfs an neuen Sozialwohnungen.

Die Wohnungspolitik wird das Problem von Mietenverzerrung und Fehlbelegung alsbald gründlich lösen müssen und zwar nicht nur, weil es sozialen Sprengstoff enthält, sondern vor allem deshalb, weil es der Angelpunkt für eine Überprüfung der Maßstäbe staatlicher Förderung in einem Wohnungsmarkt ist, der nicht mehr von genereller Wohnungsnot gekennzeichnet ist, sondern der nicht minder schwerwiegende sektorale und regionale Engpässe zu überwinden hat.

Der einzig konsequente Weg zur Wiederherstellung der Förderungsgerechtigkeit im Wohnungsbestand führt über die Schaffung gleicher Bedingungen auf den

beiden Sektoren des Mietwohnungsmarktes, und zwar gleiche Mietpreisbildungsprinzipien und gleiche öffentliche Hilfen für den Mieter. Das bedeutet letztendlich, daß auch für Sozialwohnungen die Vergleichsmiete eingeführt und die soziale Absicherung des zahlungsschwachen Mieters über das Wohngeld vorgenommen wird. Wenn auch dieser Weg schrittweise gegangen werden muß und dabei auch eine inhaltliche Verbesserung von Wohngeld und Vergleichsmietenregelung anzustreben ist, die Wegrichtung muß jetzt eingeschlagen werden.

Der ursprüngliche Entwurf zum Wohnungsbauänderungsgesetz setzte einen ersten Fuß auf diesen Weg, indem er die allmähliche Herauslösung von Sozialwohnungen aus dem Kostenmietensystem bei vorzeitiger Rückzahlung von öffentlichen Mitteln erleichtern wollte. Am Schicksal des Entwurfs zeigt sich allerdings deutlich, wie schwer sich Politiker im sachnotwendigen

² Die Fehlbelegungsquote wird bis auf 40 % geschätzt; genaue Zahlen fehlen.

Das Jahresregister 1979
der wirtschaftspolitischen Monatszeitschrift
WIRTSCHAFTSDIENST
liegt für unsere Leser bereit.
Auf Anforderung senden wir
es Ihnen gerne kostenlos zu.

Einbanddecken
für den 59. Jahrgang 1979
WIRTSCHAFTSDIENST
können zum Preis von DM 12,—
bezogen werden durch:

VERLAG WELTARCHIV GMBH
NEUER JUNGFERNSTIEG 21
2000 HAMBURG 36

Umdenken tun und wie klein das Vertrauen in den Markt ist. So verpaßt man die Chance, oft allein aus dem Grund, weil man den Markt nicht als Instrument, sondern ideologisch sieht. Das Problem der Fehlbelegung wird nicht angegangen, sondern über die generelle Anhebung der Einkommensgrenzen „weg-definiert“ und über die Verlängerung der Nachwirkungsrufen (Dauer der Sozialbindung nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel) auch noch ausgedehnt.

Einkommensgrenzen

Mit der generellen Anhebung der Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau wächst der Kreis der anspruchsberechtigten Haushalte, wächst damit zugleich die Nachfrage nach sozialen Neubauwohnungen, ohne daß eine entsprechende Ausweitung der öffentlichen Mittel für den künftigen Neubau in Aussicht steht. Da eine umfangreiche Aufstockung der gesamten Förderungsmittel kaum möglich sein wird, vor allem, weil die 80er Jahre schon jetzt mit Ausgaben von rd. 50 Mrd. DM aus Förderungszusagen früherer Baujahrgänge vorbelastet sind, werden in der Bevölkerung nicht erfüllbare Erwartungen geweckt.

Wer von den Anspruchsberechtigten, der nicht zum Zuge kommt, wird dann Verständnis aufbringen, wenn ihm gesagt wird, daß der öffentlich geförderte Wohnungsneubau auf Wohnungen bestimmter Art und Größe konzentriert werden muß, die vom allgemeinen Markt ausgespart werden, wie z. B. Großwohnungen für Kinderreiche, Spezialwohnungen für behinderte oder alte Menschen, Wohnungen in Gebieten mit wachsender Nachfrage und Wohnungen an Standorten, die aus Gründen der Stadtentwicklung zu bevorzugen sind.

Die Anhebung der Einkommensgrenzen im öffentlich geförderten Neubau hat nur Sinn, wenn sie mit einer drastischen Änderung des Förderungssystems einhergeht, wodurch der Mitteleinsatz pro Wohnung gesenkt und die Neubaumiete entsprechend angehoben wird, d. h. wenn bei steigenden Baukosten und Hypothekenzinsen mit den verfügbaren öffentlichen Geldern mehr Wohnungen gefördert werden. Eine Ausweitung des Neubaus ist angesichts rückläufiger Neubauzahlen und der sich dadurch verschärfenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt unabdingbar.

Dann aber muß die Wohnungspolitik offen sagen, daß der geförderte Neubau sich künftig mehr an die mittleren Einkommensschichten wenden soll, die höhere Mieten tragen können. Dann aber muß die Wohnungspolitik sagen, daß der geförderte Neubau künftig weniger die Sozialfunktion erfüllen kann, weil er viel-

mehr vordringlich die Funktion der Ausweitung des Wohnungsangebotes erfüllen muß. Dann aber muß die Wohnungspolitik zugleich das Problem der Fehlbelegung anfassen. Bei nicht vermehrbaren öffentlichen Mitteln sind Fehlbelegungs-beseitigung und veränderte Neubauförderung die zwei Seiten einer Medaille.

Von einer nicht zu unterschätzenden Bedeutung dürfte die Signalwirkung sein, die von einer generellen Anhebung der Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau auf die Mietzahlungsbereitschaft ausgeht. Wenn schätzungsweise mehr als Dreiviertel aller Haushalte (genaue Zahlen liegen nicht vor) ihren Anspruch auf eine Sozialwohnung mit der Vorstellung einer Miete verbinden, wie sie etwa dem Durchschnitt der manipulierten Kostenmieten im Sozialwohnungsbestand entspricht, dann wird dieses Mietniveau zum Orientierungsmaßstab der allgemeinen Mietzahlungsbereitschaft. Man sagt sich: „Wenn ich eine solche Wohnung erhalten kann, warum soll ich mehr bezahlen?“ Solange auch nur die Hoffnung auf eine solche Sozialwohnung besteht, ist die Mietzahlungsbereitschaft auf diesem Niveau fixiert. Jedes Wohnungsamt weiß schon jetzt um den Nachfragedruck gerade auf die recht gut ausgestatteten, relativ preiswerten Sozialwohnungen aus den 60er Jahren. Daher steht eher zu befürchten, daß die allgemeine Mietzahlungsbereitschaft zumindestens stagnieren wird und sich die Mietenprobleme im Sozialwohnungsneubau wie im frei finanzierten Neubau, aber auch im übrigen Wohnungsbestand verschärfen. Das Klima zwischen Mietern und Vermietern dürfte sich unter diesen Umständen keineswegs verbessern und der Wohnungsbau sich nicht erholen.

Eigenverantwortlichkeit stärken

Im Förderungsbereich wird die Wohnungspolitik beispielsweise nicht umhin können, das Maß der Eigenverantwortlichkeit des einzelnen für seine Wohnverhältnisse zu überdenken. Die Sozialpflicht muß dabei sicherlich sehr ernst genommen werden, aber der Punkt, ab dem die Hilfe der Allgemeinheit einsetzt, wird in weiten Bereichen höher angesetzt werden müssen, zumal die Ansprüche an gutes Wohnen steigen. Hier geht es nicht um die Festlegung von Mindest-Versorgungsnormen, sondern um die Festlegung von Einkommensanteilen, die ein Bürger selbst aufbringen muß, bevor er staatliche Hilfe bekommt. Vielleicht sind 25 % wie in Schweden zu viel, 15 % sind mit Sicherheit aber zu wenig.

Wenn wir uns die öffentliche Finanzierung von steigenden, individuellen Wohnflächen- und Wohnungs-

qualitäts-Ansprüchen nicht mehr leisten können, weil der Staat seine Mittel an anderer Stelle konzentriert einsetzen muß, und wenn wir uns den Substanzverzehr in der Wohnungswirtschaft nicht mehr leisten können, weil der Markt diese Ansprüche – auch durch Neubau – befriedigen muß, dann muß eben der einzelne Bürger, der besseres Wohnen will, tiefer in die eigene Tasche greifen. Neuordnung, neue Wertsetzung der Wohnungspolitik heißt nämlich nicht zuletzt: Neuaufteilung der Wohnkosten im Förderungsbereich zwischen Staat, Wohnungswirtschaft (Vermietern) und Mietern. Die bisherige Aufteilung schonte berechnete wie unberechnete Mieter zu Lasten des Staates und zu Lasten des Vermieters. Es gilt, die unberechnete Inanspruchnahme von öffentlichen Hilfen abzubauen, und es gilt, die unberechnete Inanspruchnahme von öffentlichen Hilfen nicht weiter als „Kavaliersdelikt“ anzusehen.

Steigende Wohnansprüche

Wie sehr die individuellen Wohnansprüche steigen, belegen sämtliche Nachfrageuntersuchungen und zum Teil auch die nach einem Umzug realisierten Wohnungswünsche. Dabei sollte man im Auge behalten, daß die Wünsche wie die Realisierungsmöglichkeiten sich unter den bisherigen Prämissen von Wohnungspolitik und Wohnungsmarkt bildeten und vollzogen. Es ist nicht auszuschließen, daß veränderte Bedingungen auch hier eine Trendwende einleiten könnten. Vermindertes Einkommenswachstum, steigende Lebenshaltungs- und allein durch die Energiepreise sich erhöhende Wohnkosten bei tendenziell abgebauten Subventionen könnten sehr wohl auf eine Überprüfung überzogener Wohnansprüche hinauslaufen.

□ Seit Jahren ist ein deutlicher Trend zur Vergrößerung der individuellen Wohnfläche zu beobachten. Wohnungswechsler aller Einkommenschichten bezeichnen als Hauptgrund für die Suche nach einer anderen Wohnung den Wunsch, über mehr Wohnfläche verfügen zu können. Nach Jahrzehnten in engen Wohnverhältnissen will man sich endlich etwas ausbreiten, ein Besuchsbett für die aus dem Haus gegangenen Kinder oder die Großeltern haben. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf stieg jährlich um rd. 3 % bzw. 0,6 m² auf 28,7 m² im Jahre 1977, ein auch im internationalen Vergleich hohes Ergebnis.

Allerdings stehen vor allem die Einkommenschwachen und die Familien mit Kindern deutlich schlechter da. 1975 erreichten 55 % von den zur Miete wohnenden Familien mit drei Kindern und 80 % von den mit vier und mehr Kindern noch nicht einmal den Mindest-

standard an Wohnfläche, der nach den „Kölner Empfehlungen“ für familiengerechtes Wohnen notwendig ist. Dies ist nicht nur darauf zurückzuführen, daß Großwohnungen hierzulande knapp sind, sondern auch zunehmend darauf, daß kleinere und zahlungskräftigere Haushalte den Familien mit mehreren Kindern den Rang ablaufen. Wie beneidenswert ist demgegenüber die Regelung in Schweden, wo Familien mit Kindern erst gar nicht in zu kleine Wohnungen einziehen dürfen und große Wohnungen mit Hilfe des Wohngeldes bezahlen können.

□ Mit dem Wunsch nach einer größeren Wohnfläche ist stets der Wunsch nach einer erhöhten Wohnqualität verbunden. Vor allem in Bereichen der Sanitärausstattung, der Heizung und der Freiräume innerhalb der Wohnung will man sich verbessern. Außerdem sind Wohnungszuschnitte, die eine flexiblere Nutzung für Kochen, Spielen, Wohnen und Schlafen erlauben, gefragt. Zunehmend wird eine dichte Bebauung, die mit einer schlechten Bausubstanz, fehlendem Straßengrün und Spielplätzen, Verkehrsdichte und Lärm verbunden ist, als Mangel des Wohnumfeldes empfunden.

Während zahlungskräftige Haushalte sich die gewünschte hochwertige Wohnung mit guter Adresse durch Umzug mühelos erkaufen können, haben Einkommenschwächere deutlich geringere Chancen. Sie müssen froh sein, wenn sie ihren Wohnungsstandard stufenweise durch Modernisierung oder von Umzug zu Umzug allmählich verbessern – ein Prozeß, der wegen der geringen Umschlagshäufigkeit des Wohnungsbestandes über viele Jahre läuft.

Wohneigentum gefragt

□ In allen Einkommenschichten ist nach wie vor auch der Trend zum Wohneigentum stark ausgeprägt. Die anhaltend hohe Bauspar- und Bautätigkeit ist deutlicher Beleg dafür. Man nimmt hohe monatliche Belastungen in Kauf; und was den Umfang an langfristiger Verschuldung betrifft, so wird man manchmal sogar zu leichtfertig. Es ist hier nicht der Ort, die Motivation zum Wohneigentum detailliert zu beleuchten. Die Unabhängigkeit von Mietsteigerungen und von Hauswirten sowie die Vorstellung vom individuellen Wohnen und vom sichtbaren Besitz spielen wohl die entscheidende Rolle. Unbestreitbar ist aber auch das Haus mit Garten die beste Wohnform für Familien mit Kindern.

Andere industrialisierte Länder mit einem vergleichbaren Lebensstandard haben eine höhere Wohneigentumsquote als die Bundesrepublik. Bei uns liegt sie

bei etwa 40 %. Das nach dem Krieg neu erworbene Wohneigentum ging überwiegend an höhere Einkommensschichten. Steigende Bauland- und Herstellungskosten vor allem in den Verdichtungsgebieten und die Förderung durch steuerliche Begünstigungen sind die Ursachen. Die Neubauförderung im sozialen Wohnungsbau reichte für eine anteilige Berücksichtigung der Einkommensschwächeren nicht aus. Wenn die Wohnungspolitik die Wünsche der Bevölkerung umsetzen will, sollte sie um eine deutliche Erhöhung der Wohneigentumsquote, an der alle Einkommensschichten gleichermaßen Anteil haben, besorgt sein. Jedes neu erbaute Wohneigentum verringert die Engpässe im Mietwohnungsbau, jedes erworbene Altwohneigentum fördert die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes.

Längerfristige Trends

Bei den geschilderten, aus den individuellen Wünschen gespeisten Nachfragetendenzen darf man die rein quantitativ, aus der Zahl der wohnungssuchenden Haushalte sich ergebenden Versorgungsnotwendigkeiten nicht außer acht lassen, die vornehmlich in den Verdichtungsgebieten entstehen. Die Gesamtbevölkerung in der Bundesrepublik wird nach einhelliger Auffassung der Prognostiker nicht mehr zu-, sondern eher abnehmen. Entgegen dem Trend der vergangenen Jahre wird langfristig auch die Entwicklung der Bevölkerungszahl mit der Zahl der Wohnungen nachfragenden Privathaushalte parallel verlaufen. Zwar werden die zahlenmäßig stark vertretenen Altersgruppen der heute unter 15jährigen allmählich in das Erwerbs- und Heiratsalter hineinwachsen, woraus sich für die 80er Jahre ein Zuwachs an Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ergibt. Allmählich setzen dann aber die Entspannungstendenzen infolge der Verkleinerung der Altersgruppen im Seniorenalter ein. Ein neuer Wohnungsfrageboom etwa Mitte der 90er Jahre ist nicht in Sicht, weil die Kinder heute schon geboren sein müßten.

Bis auf weiteres wird ferner der Trend zur Wanderungsbereitschaft der Menschen über große Entfernungen und von der Stadt zum Umland anhalten. Vor allem die jungen Erwachsenen streben in der Erwartung auf einen Arbeitsplatz, auf bessere Verdienstmöglichkeiten und allgemein attraktivere Lebenschancen aus den ländlichen, strukturschwachen Gebieten in die Verstärker- und Verdichtungsgebiete und verstärken dort die Nachfrage nach Wohnraum. Andererseits verlieren die Kernstädte Wohnbevölkerung an das Umland, eine Entwicklung, die durch den Ausbau des Straßennetzes, des öffentlichen Perso-

nennahverkehrs und zum Teil auch durch die staatliche Wohnungsbauförderung begünstigt wurde und nur wirksam gebremst werden kann, wenn die Attraktivität der (inner-)städtischen Wohnungen und Wohnquartiere wiederhergestellt wird.

Politiker uneins

Der Staat wird eindeutiger als bisher sagen müssen, wo er die als unabdingbar nur von ihm zu lösenden Aufgaben sieht. Da er nicht alles allein machen kann, weil ihm das nötige Geld dafür fehlt, müssen in den achtziger Jahren Nachfrager und Anbieter mehr denn je allein fertig werden. Die Anbieter, zumindest die organisierte Wohnungswirtschaft, haben in den vergangenen zehn Jahren alles Mögliche an „Vorleistung“ getan, um durch Rationalisierung und Anpassung der Kapazitäten kostensparendere Leistungen zu erbringen. Es fehlt eine adäquate Mietgesetzgebung, die notwendige Erträge erwirtschaften läßt, um Neubauten und Modernisierungen zu ermöglichen, und es fehlt an Mietzahlungsbereitschaft, um dem Markt seine Chance zu geben. Der Bund könnte sich dann stärker auf die vordringlichste Aufgabe konzentrieren, den schwachen Marktpartner durch ein ausreichendes Wohngeld sozial abzusichern, die Länder und Gemeinden könnten sich dagegen stärker um die Beseitigung der regionalen Engpässe im Wohnungsangebot kümmern, die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Stadt- und Dorfentwicklung. Die heutige Zersplitterung der öffentlichen Zuständigkeiten und Mittel schadet nur.

So selbstverständlich für die beiden großen politischen Parteien die Verantwortung des Staates auf dem Gebiet des Wohnungswesens und Städtebaus ist, so uneins sind sie noch in bezug auf die konkreten Ziele und Aufgaben, den ordnungspolitischen Rahmen und erst recht über die in den 80er Jahren einzusetzenden Instrumente. Sowohl die Fachtagung zur Reform der Wohnungspolitik der Konrad-Adenauer-Stiftung vom 17./18. Januar 1980 in Bonn als auch der Städtebaukongreß der SPD vom 18./19. Januar 1980 in Dortmund zeigten nicht das notwendige, geschlossene Gesamtkonzept, nachdem sich die Aufgaben der Zukunft reibungslos lösen ließen. Während die CDU/CSU noch eine Menge an Detailarbeit zur Ausfüllung ihres sozialorientierten marktwirtschaftlichen Konzepts mit praktikablen Förderungsmaßnahmen zu leisten haben dürfte, ist bei der SPD wegen der Fülle an Einzelvorschlägen nicht zu erkennen, ob der Weg zu mehr Markt oder zu mehr Bürokratie und Staat führen soll. Die Gretchenfrage, wieviel soll der Bürger selbst zur Realisierung seiner Wohnwünsche beitragen, wurde in beiden Veranstaltungen nicht geklärt.