

Molitor, Bruno

Article — Digitized Version

## Versagen der Wohnungspolitik

Wirtschaftsdienst

*Suggested Citation:* Molitor, Bruno (1981) : Versagen der Wohnungspolitik, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 61, Iss. 4, pp. 160-

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/135543>

**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.*



Bruno Molitor

## Versagen der Wohnungspolitik

**E**s ist schon merkwürdig, wie manche Medien bei uns nichts Eiligeres zu tun haben, als die Hausbesetzungen zu einem Mene-tel des „Gesellschaftsversa-gens“ hochzujubeln. Die tatsächlichen Motive der Besetzer sind ein weites Feld. Soweit sie überhaupt primär auf die Wohnverhältnisse abzielen, läßt sich unter nüch-ternem ökonomischem Aspekt nur feststellen, daß sich hier Kommu-nen von zumeist alleinstehenden jungen Leuten zum billigsten Preis Räumlichkeiten aneignen, die gerade wegen der gesetzlich erhöhten Standards für ein „gesundes Woh-nen“ zur Sanierung anstehen. Dar-aus ist der „Gesellschaft“ nun wirk-lich kein Vorwurf zu machen. Wenn schon vom Versagen die Rede sein soll, dann liegt es darin, daß sie eine Wohnbaupolitik hinnahm, die trotz der Milliardenbeträge, die lange Jahre, wie in keinem anderen Land, namentlich in die Förderung von Sozialwohnungen gesteckt wur-den, am Ende einen empfindlichen Mangel fabrizierte. Das ist eine eini-germaßen paradoxe Situation. Aber wie es dazu kommen konnte, läßt sich zurückverfolgen.

Die Geschichte beginnt mit der politischen Deklaration, daß die Masseneinkommensbezieher durch Ausgaben fürs Wohnen mit maximal 16 % ihres Einkommens belastet sein sollen. Das ist zwar sozialpolitisch gut gemeint, wird aber ökonomisch schon dann wider-sinnig, wenn in der Wohlstands-gesellschaft der allgemeine Nach-fragetrend sich auf größere, besser gelegene oder jedenfalls qualitativ höherwertige Wohnungen richtet. Von den steigenden Kostenmieten, wenn auch noch die Baupreise an-ziehen, ganz zu schweigen. De fac-to geben heute viele Haushalte mehr fürs Auto als für die Wohnung aus.

Der zweite Schritt besteht dann darin, die tatsächlichen Wohnraum-kosten auf den deklarierten Richt-satz aus öffentlichen Mitteln herab-zusubventionieren („Bewilligungs-miete“), was aus naheliegenden Gründen nicht ohne ein eingren-zendes Zuteilungsverfahren nach der Einkommenshöhe abgeht. Und das erforderliche Subventionsvolu-men nimmt mit jeder Verteuerung der Grundstücke, Bauarbeiten und des Realkredites zu. Nun verfügt aber ein erheblicher Teil der Sozial-wohnungsinhaber im Zeitverlauf über ein steigendes Einkommen, mit dem die Fördergrenze über-schritten wird. Es kommt zu Fehlbe-legungen (bei uns etwa 40 %), während draußen zumal junge Fa-milien mit niedrigerem Einkommen warten müssen. Von sich aus wer-den die Altmieten die billigen Woh-nungen kaum räumen, wenn sonst überall die Quadratmeterpreise merklich höher liegen. Und die Poli-tiker ihrerseits scheuen nichts mehr, als durch Eingriff den begehr-ten Wohnraum frei zu machen. Sie ziehen es vor, die Fördergrenze heraufzusetzen. So weitet sich der Kreis der Berechtigten trotz abneh-mender Zahl der Gesamtbevölke-rung immer mehr aus. In der Bun-desrepublik ist inzwischen die gro-teske Relation erreicht, daß 11 Mill.

Haushalte, also fast zwei Drittel al-ler Haushalte, einen formalen An-spruch auf eine Sozialwohnung ha-ben – bei einem Bestand von 4,2 Mill. Einheiten. Der fabrizierte Man-gel ist perfekt.

Wollte der Staat die enorme An-gebotslücke durch Neuzugänge auch nur halbwegs schließen, wür-de sein Haushalt bald in astronomi-scher Höhe belastet. Ohnehin reicht bei den steigenden Bauprei-sen der gleiche Subventionsmittel-ansatz für immer weniger Woh-nungseinheiten. Der Versuch hätte es in verzweifelter Ähnlichkeit mit einem Faß ohne Boden zu tun. An-dererseits an der Schraube der zu fordernden Mieten zu drehen, fällt den Politikern offensichtlich mehr als schwer. Also bleibt die An-spruchsmalaise festgeschrieben. Man sucht sie mit flankierenden Maßnahmen „abzufangen“. Etwa durch eine Wohngeldzahlung, die sich inzwischen denn auch zu einer veritablen neuen Säule in unserem Sicherungssystem ausgewachsen hat. Und durch einen verschärften Mieten- und Kündigungsschutz ebenfalls im privaten Sektor, der freilich die unliebsame Folge hat, daß nun auch noch das Ventil des frei-finanzierten Mietwohnungs-baues praktisch zum Erliegen kommt. Selbst die heute mit einer gewissen Häme geforderte Kür-zung der Förderung im Eigenheim-bau würde die Situation im Nettoef-fekt nur verschlimmern.

So manövriert sich eine am An-fang gut gemeinte Politik schließlich selbst in eine Sackgasse aus Im-mobilität, Ungerechtigkeiten und öf-fentlicher Verschwendung, die gleichwohl der Sache, um die es geht, einen Tort antut. Ob da der betroffene Bürger, wenn man ihm den tatsächlichen Preis aus aufge-brachter Miete und anteiliger steu-erlicher Belastung für sämtliche Subventionen vorrechnen könnte, es nicht doch klüger fände, die Ko-stenmiete zu zahlen?