

Peter Conradi

Wohnungsnot und Wohnungspolitik

Wir haben eine neue Wohnungsnot. Über ihr Ausmaß zu streiten, lohnt nicht; lohnender wäre die Frage, warum wir eine derart unzureichende Wohnungsstatistik haben.

Hauptursachen dieser neuen Wohnungsnot sind die geburtenstarken Jahrgänge und die wachsende Zahl kleiner Haushalte auf der Nachfrageseite, der Rückgang des Mietwohnungsbaus auf der Angebotsseite.

Wie sieht die Wohnungsnot aus?

- Es fehlen Mietwohnungen; Eigenheim und Eigentumswohnungen sind ausreichend vorhanden.
- In den Städten fehlen Wohnungen; auf dem Land gibt es genug Wohnungen.
- Familien mit Kindern tun sich am Wohnungsmarkt schwer; kinderlose Ehepaare und Alleinstehende finden leichter eine Wohnung.
- Haushalte mit unterem Einkommen sind unzureichend versorgt; Haushalte mit hohem Einkommen sind ausreichend versorgt.

Eine soziale, gerechte und wirtschaftliche Wohnungspolitik muß deshalb vorrangig

- die Mietwohnung
- in der Stadt
- für die Facharbeiter- oder Briefträgerfamilie fördern, bei der nur der Vater berufstätig sein kann, weil die Mutter sich um die Kinder kümmert.

Die derzeitige Wohnungspolitik macht das Gegenteil: Wir fördern vorrangig

- das Eigenheim
- auf dem Lande
- für das kinderlose, berufstätige Ehepaar mit hohem Einkommen. Diese Wohnungspolitik ist unsozial, ungerecht, unwirtschaftlich. Alle Vorschläge für eine neue Wohnungspolitik sind daran zu messen ob sie dem Abbau der Wohnungsnot dienen.

Bestand - Mietrecht

Wer den Mieterschutz jetzt lockern will, wird in den Gebieten mit Wohnungsnot eine Mietenexplosion verursachen, die zusammen mit der drastischen Steigerung der Energiekosten zu einer spürbaren Minderung der verfügbaren Einkommen der Arbeitnehmerhaushalte mit entsprechend geringerer Nachfrage auf dem Konsumgüter- und Dienstleistungsmarkt führen wird. Gerade bei Wohnungsnot brauchen die Familien mit niedrigem Einkommen einen wirksamen Mieterschutz.

Der verstärkte Mieterschutz gegen die Eigenbedarfskündigung bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigen-

tumswohnung soll von drei auf fünf Jahren ausgedehnt werden und auch für die Veräußerung von Mieteigeneinheiten und vermieteten Eigentumswohnungen gelten.

Der Schutz langjähriger, alte Mieter gegen die Vertreibung durch Nobelmmodernisierung muß verbessert werden.

Die Modernisierung einer Wohnung durch den Mieter im Einvernehmen mit dem Vermieter muß mietrechtlich abgesichert und steuerlich erleichtert werden (Bausparen, § 7 b EStG).

Nicht das Mietrecht hat den Mietwohnungsbaureduziert, sondern die hohen Boden-, Bau- und Kreditkosten. Bei einer Reduzierung der überhöhten Eigentumsförderung und einer Besteuerung des tatsächlichen Nutzungswerts der eigengenutzten Wohnung würde die Nachfrage nach freifinanzierten Mietwohnungen rasch wieder zunehmen.

Bestand - Sozialer Wohnungsbau

Wer in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf Sozialwohnungen privatisiert, verringert das Angebot an preiswerten Mietwohnungen und vergrößert die Wohnungsnot.

Im sozialen Wohnungsbau sollen vorrangig Familien mit Kindern und mit geringem oder mittleren Einkommen wohnen. Die jahrzehntelange Fehlförderung im sozialen Wohnungsbau ist ein öffentliches Ärgernis. Es ist kein Ruhmesblatt für die Bauminister in Bund und Ländern - Bremen, Nordrhein-Westfalen und nächsten wohl auch Bayern ausgenommen - daß es dieses Ärgernis immer noch gibt.

Jeder Bürger, der vom Staat Geld will, muß regelmäßig sein Einkommen nachweisen. Nur im sozialen Wohnungsbau soll dies wegen der Verwaltungskosten nicht möglich sein. In Zürich druckt das Finanzamt jedem Steuerzahler im sozialen Wohnungsbau eine zusätzliche Einkommensbescheinigung aus, und wer über die Einkommensgrenzen hinaus verdient, zahlt eine Abgabe von 15% des Mehrverdienstes.

Für die älteren Sozialwohnungen müssen wir die Zinsen anheben und dabei die Mieter ausnehmen, die unter den Einkommensgrenzen liegen. Bei den neueren Sozialmietwohnungen mit einprogrammierten Mieterhöhungen ist auch rückwirkend Abhilfe gegen die Fehlförderung möglich, wenn man nur den Mietern eine Nachsubventionierung gewährt, die unter den Einkommensgrenzen verdienen. Wer mehr verdient, zahlt mehr Miete, aber meistens immer noch

weniger als auf dem freien Markt. Wird dem Mieter die Miete zu hoch, dann zieht er aus und die Wohnung wird für einen Mieter mit geringerem Einkommen frei.

Es wäre verfassungsrechtlich und sozialpolitisch nicht vertretbar, den Mietern im sozialen Wohnungsbau bei steigenden Einkommen höhere Mieten abzuverlangen, den Eigentümern im sozialen Wohnungsbau aber keine höheren Zinsen abzuverlangen. Das »Bremer Modell« löst dieses Problem.

Bei den hohen öffentlichen Zuschüssen für neue Sozialwohnungen wäre es unverantwortlich, die Fehlförderung im Bestand weiter zuzulassen. Höhere Aufwendungen der öffentlichen Hand für den sozialen Wohnungsbau sind nur vertretbar, wenn gewährleistet ist, daß die Wohnungen den Familien zukommen, für die sie gedacht sind.

Neubau - Sozialer Wohnungsbau

Es ist unsozial, im sozialen Wohnungsbau vorrangig den Bau von Eigenheimen auf dem Land zu fördern, statt die Mittel auf den Bau von Mietwohnungen in den Städten zu konzentrieren.

Bund und Länder können den Neubau von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau zu erträglichen Mieten allein nicht mehr finanzieren. Die Gemeinden müssen zukünftig am sozialen Wohnungsbau beteiligt werden und zwar vorrangig durch die Bereitstellung von billigem Bauland, besser: von kostenlosem Bauland im Erbbaurecht an gemeinnützige und genossenschaftliche Bauträger.

Die Gemeinden haben in den vergangenen Jahren vorrangig Kindergärten, Schulen, Sportanlagen, Straßen und Stadthallen gebaut; nun müssen sie im sozialen Mietwohnungsbaubau und in der Wohnumfeldverbesserung investieren.

Während auf dem Land die Selbst- und Nachbarschaftshilfe bei Wohnungsbau die Regel ist, fehlen in den Städten solche Projekte. Im sozialen Wohnungsbau sollten deshalb auch genossenschaftliche Selbsthilfe-Projekte gefördert werden.

Woher soll das Geld für den sozialen Wohnungsbau kommen?

- Von den Gemeinden, vor allem durch Baulandverbilligung.
- Aus dem sozialen Wohnungsbau selbst, durch höhere Mieten/Zinsen der Mieter/Eigentümer mit gestiegenem Einkommen.
- Aus der Kappung der Eigentumsförderung für die Bezieher höherer Einkommen.

Aus dem Straßenbauhaushalt: Wohnen ist wichtiger als Fahren.

Eigentumsförderung

Wohnungseigentum gibt dem Eigentümer

- größere Freiheit in der Gestaltung seiner Wohnwelt,
 - Unabhängigkeit von Hausbesitzern,
 - zusätzliche Sicherheit für das Alter.
- Wohnungseigentum heißt aber auch
- hohe Belastungen der Familie und
 - geringe Mobilität am Arbeitsmarkt.

Für den Staat bedeutet Wohnungseigentum

- Mobilisierung privater Mittel für den Wohnungsbau,
- höherer Bodenverbrauch als Mietwohnungsbau,
- höherer Energieverbrauch für Heizung und Verkehr als im Mietwohnungsbau,
- hohe kommunale Erschließungs- und Betriebskosten,
- geringe Arbeitnehmermobilität.

Die Wohnungseigentumsquote (Anteil der Haushalte, die in einer eigenen Wohnung wohnen) hat nichts zu tun mit

- der politischen Stabilität eines Staates,
- der Freiheit seiner Bürger,
- der Quantität und Qualität der Wohnungsverorgung.

Die Schweiz ist mit einer Wohnungseigentumsquote von 28% politisch stabiler als Spanien mit 64%, die Bürger Schwedens sind bei einer Wohnungseigentumsquote von 35% nicht weniger frei als die Bürger Italiens mit 51%, die Wohnungsverorgung der Eskimos oder der Buschmänner ist bei einer Eigentumsquote von 100% sicher nicht quantitativ oder qualitativ besser als in der BRD mit 38%.

Die bisherige, überproportionale Förderung des Wohnungseigentums - 75% aller öffentlichen Mittel für den Wohnungsbau gehen in die Eigentumsförderung - wurde mit der mittelbaren Verbesserung der Wohnungsverorgung der Mieter durch freiwerdende Mietwohnungen gerechtfertigt. Tatsächlich geht die Eigentumsförderung an den Gebie-

ten mit Wohnungsnot vorbei; sie kommt vor allem der verbesserten Wohnungsverorgung der Bezieher hoher Einkommen, nicht der Wohnungsverorgung der Bezieher unterer Einkommen zugute. Die derzeitige steuerliche Förderung des Wohnungseigentums

- benachteiligt die Stadt und bevorzugt das Land,
- benachteiligt den Normalverdiener und bevorzugt den Vielverdiener,
- benachteiligt die Familie mit Kindern und bevorzugt die kinderlosen Ehepaare. zwei Drittel der steuerlichen Subventionen für das Wohnungseigentum kommen dem oberen Drittel der Einkommensbezieher zugute. Das gleiche Verhältnis gilt für die Modernisierungs- und Energiespar-subsidien über die Steuer.

Mit steigenden Boden-, Bau- und Kreditkosten bauen gutverdienende Bauherren zunehmend »unechte Zweifamilienhäuser« mit einer fiktiven Einliegerwohnung von 25qm. Damit bekommen sie höhere Förderung durch den § 7 b EStG und erhöhte Abschreibungen über den § 7 Abs. 5 EStG. Die zusätzlichen Steuerausfälle aus dieser Manipulation liegen zur Zeit bei schätzungsweise 0,5 Mrd. DM im Jahr. Ist das Haus weitgehend entschuldet, wird die fiktive Einliegerwohnung aufgelöst und die niedrige Nutzungswertbesteuerung nach § 21 a EStG in Anspruch genommen. Diese Vergünstigung kostet dem Staat z.Zt. vorsichtig geschätzt weitere 2 Mrd. DM an Steuerausfällen.

Eine Erhöhung der Abschreibungsbeiträge des § 7 b EStG oder eine Staffelung dieser Beträge beseitigt das Grundübel der Progression ebensowenig wie etwaige Kinderzuschläge.

Enweder wir bleiben bei der Besteuerung der Wohnung als Investitionsgut

- und gehen zum Abzug von der Steuer-schuld über (Abbau des Progressionseffekts)
- und führen dann Kinderzuschläge und regionale Zuschläge ein,
- bauen die Doppelförderung ab

- und besteuern die Nutzung der eigenen Wohnung von Beginn an mit dem Wert der Vergleichsmiete,

oder wir besteuern die Wohnung nicht mehr als Investitionsgut, sondern als Konsumgut, d.h.

- wir knüpfen die Förderung an die Verschuldung des Bauherrn,
- erlauben den Anzug eines festen, evtl. regional und nach Kinderzahl differenzierten Prozentsatzes der Hypothekenschulden von der Steuerschuld (keine Progressionswirkung)
- und schaffen die Nutzungswertbesteuerung ab.

Beide Wege führen zu einem Abbau der steuerlichen Fehlförderung ohne den Eigentümern aus den unteren und mittleren Einkommensgruppen Einbußen zumuten. Beide Wege müßten zu einer Verringerung der Steuerausfälle in Größenordnungen von 3 bis 5 Mrd. DM pro Jahr führen. Diese Mittel müßten im sozialen Mietwohnungsbau investiert werden.

Zu befürchten steht hingegen eine andere Entwicklung:

Bei Haushaltseinsparungen werden die Förderungsprogramme (sozialer Mietwohnungsbau, Modernisierung, Energiesparen usw.) gekürzt, auch Bausparen und Sparförderung, während die steuerlichen Subventionen unangetastet bleiben. Das Verhältnis der öffentlichen Förderung von 75% für Eigentumsförderung zu 25% für Mietwohnungsförderung wird sich dann in wenigen Jahren auf 90 : 10 verändern.

Die Alternative ist klar:

Die Wohnungsnot kann nur gemildert werden, wenn die bisherige Wohnungspolitik der vorrangigen Eigentumsförderung geändert wird. Die Wohnungspolitik müssen sich entscheiden: Was ist wichtiger: Die Erhaltung von Förderungsprivilegien der oberen Einkommensbezieher oder die Wohnungsverorgung der unteren und mittleren Einkommensbezieher?

Johann Eekhoff

Wird den Marktkräften in der Wohnungspolitik zu wenig oder zuviel Spielraum gewährt?

Wohnungspolitische Probleme erweisen sich als hartnäckig. Noch vor wenigen Jahren schien es so, als seien die gravierenden Engpässe und Verzerrungen aus der Nachkriegszeit bald überwunden. Heute mehren sich dagegen die Anzeichen für neue Schwierigkeiten, insbesondere in den Ballungsgebieten.

Bei den Experten und Betroffenen herrscht weitgehende Übereinstimmung in der Benennung der gegenwärtigen Mängel: Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich seit einigen Jahren verschärft, in einigen Städten dramatisch. Vor allem untere Einkommensschichten

sind von starken Mietsteigerungen betroffen, wenn sie eine andere Wohnung suchen. Häufig ist für längere Zeiten keine geeignete Mietwohnung verfügbar und ein Ausweichen auf eine Eigentümerwohnung finanziell nicht tragbar. Im sozialen Wohnungsbau kann von einer Zuteilungslotterie unter den Berechtigten und einer Hortung durch Fehlbeleger gesprochen werden. Ausländer, Familien mit mehreren Kindern und andere Mietergruppen müssen mit zusätzlichen Schwierigkeiten rechnen.

In dieser als unbefriedigend angesehene Situation kommt der Auseinander-

setzung um die geeignete wohnungspolitische Strategie große Bedeutung zu. Etwas vergrößert stehen sich zwei Meinungen gegenüber, nämlich die Verfechter vielfältiger wohnungspolitischer Interventionen zugunsten der verschiedenen Gruppen von Betroffenen und die Verfechter einer liberalen und die spontanen Marktkräfte stärker nutzenden Wohnungspolitik.

Die Strategie der erstgenannten Gruppe, also der Verfechter von Einzeleingriffen, läßt sich etwa wie folgt skizzieren: Die Wohnungssituation soll verbessert werden durch