

Wenig Hoffnung für den Wohnungsbau?

Ein Überblick über Problemlage und Lösungsvorschläge

Was wohlgemeinte Gesetzesänderungen und intelligente große und kleine Anfragen im Bundestag nicht vermocht haben, die spektakulären Hausbesetzungen haben es geschafft: Der Wohnungsbau ist wieder ins öffentliche Gerate geraten. Bundesregierung und Opposition, Bunderrat, Bundesländer, Parteien, Interessenverbände, Politiker und Wissenschaftler – sie alle sind nach Kräften bemüht, die Diskussion mit einer schier unübersehbaren Flut von Analysen und Vorschlägen, Entschlüssen und Gesetzentwürfen zu fördern und zu bereichern. Die bisherigen Ergebnisse solchen Tuns sind jedoch nicht gerade dazu angetan, Optimismus zu verbreiten. Es wird immer schwieriger, auch nur einigermaßen den Überblick zu behalten, und der interessierte Bürger, der in dem Ganzen nur ein verwirrendes Gerangel ohne klare Linien und Fronten erkennen kann, zieht sich mit ziemlicher Ratlosigkeit zurück.

Eine überaus differenzierte Problemlage

Eine genaue Analyse der Situation auf dem Wohnungsbau, also des Mietwohnungsbaus, der Wohneigentumsbildung und der Baulandentwicklung, ist augenblicklich wohl nicht möglich. In verschiedenen Bereichen können detaillierte, mit konkretem Zahlenmaterial belegte Aussagen nicht gemacht werden, da, auch von den politisch Verantwortlichen beklagt, häufig differenzierte statistische Informationen fehlen. In Ermangelung einer aktuellen Wohnungs- und Volkszählung – die letzte Gebäude- und Wohnungszählung fand 1968 statt, die letzte Volkszählung 1970 – ist man vielfach auf regionale Wohnungsmarktanalysen und die 1978 durchgeführte 1 v. H.-Stichprobe angewiesen. Aber schon aus dem unvollständigen Bild, das sich aus den vorhandenen Unterlagen ergibt, werden schlimme Fehlentwicklungen deutlich.

Einer steigenden Wohnungsnachfrage steht ein *drastischer Rückgang der Bautätigkeit*, insbesondere von Mehrfamilienhäusern, gegenüber. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen sank von ca. 710 000 Wohnungen im Jahre 1973 auf ca. 390 000 Wohnungen 1980; betroffen sind vor allem die Ballungsgebiete, in denen die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen von 1975 auf 1978 um 38% zurückgegangen ist (Bundesdurchschnitt: 16%). Während die Zahl der fertiggestellten Einfamilienhäuser bis 1980 bemerkenswert konstant blieb – erst für 1981 wird ein spürbarer Einbruch erwartet –, ging der Rückgang des

Wohnungsbaus eindeutig *zu Lasten des Mietwohnungsbaus*. Schlimmer noch als der Mietsozialwohnungsbau ist dabei der freifinanzierte Mietwohnungsbau betroffen, der nahezu zum Erliegen gekommen ist. Soweit überhaupt noch freifinanzierte Mietwohnungen gebaut werden, geschieht dies häufig über das sogenannte Bauherrenmodell.

Bauen rentiert sich einfach immer weniger. Die Bau- und Grundstückspreise sind in der Vergangenheit weit stärker gestiegen als die Einkommen; der Eigentumserwerb einer Wohnung gehört zu den ganz wenigen Gütern, für die ein Arbeitnehmer heute mehr Wochenlöhne aufwenden muß als vor zehn oder zwanzig Jahren (1954: 223,4 Wochenlöhne; 1978: 369,5 Wochenlöhne). Eine Wohnung, die 1970 noch 75 000.- DM kostete, wird 1981 für 150 000.- bis 200 000.- DM gebaut. Hinzu kommt, daß die Kosten bei der derzeit üblichen Finanzierung von Bauvorhaben erheblich von Zinsschwankungen beeinflusst werden; die Belastung allein durch die *gestiegenen Zinsen* hat sich seit 1976 etwa bei einem normalen Eigenheim spektakulär um über siebzig Prozent erhöht. Die heute am Markt erzielbaren Mieten liegen weit unter den mit 18.- bis 25.- DM/qm viel zu hohen Kostenmieten bei Neubauwohnungen.

Auch wenn es plausibel klingt, daß der Bürger bislang für das teure Gut „Wohnung“ zu wenig gezahlt habe, so ist doch zu beachten, daß die Belastbarkeit der Mieter und Hauseigentümer irgendwo an Grenzen stößt, die herkömmlicherweise bei ca. 25% bis 30% des Einkommens angesetzt werden. Wegen *fehlender Renditeerwartungen* sind deshalb nur die wenigsten Anleger bereit, Geld im Wohnungsbau zu investieren; die Marktbedingungen sind denkbar ungünstig. Unabhängig davon war vorauszusehen, daß die Wohnungswirtschaft, die Versicherungen (die traditionellen Anleger), Banken usw. sich nach den bösen Erfahrungen in der Rezession Mitte der siebziger Jahre zurückhalten würden. Diese Zurückhaltung wird heute verstärkt durch Bedarfsprognosen unter Berücksichtigung des Geburtenrückgangs; es besteht bei den potentiellen Anlegern keine Neigung, die befürchteten Leerwohnungsbestände der neunziger Jahre zu produzieren. Demgegenüber darf vermutet werden, daß die negativen Auswirkungen der Mieterschutzgesetzgebung der letzten zehn Jahre auf die Investitionsneigung zuweilen überbewertet werden.

Bis etwa vor einem Jahr wurden die Auswirkungen dieser Entwicklung noch durch Überschußbestände kaschiert,

die während der Hochkonjunktur der Bautätigkeit 1972 bis 1974 über den damaligen Bedarf hinaus entstanden waren. Nunmehr berichten die Wohnungstätter jedoch von länger werdenden Warteschlangen: Allein in München gibt es zur Zeit einen Nachfrageüberhang auf dem freien Wohnungsmarkt von ca. 11 000 Wohnungen und ungefähr 15 000 Anträge auf Zuweisung einer Sozialwohnung.

Gründe für die *steigende Wohnungsnachfrage*, die im übrigen regional unterschiedlich verläuft, sind die Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte, das Auftreten der geburtenstarken Jahrgänge, deren Zugehörige sich zu einem beträchtlichen Teil früher als bisher üblich von den Elternhäusern lösten, als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt, das Ansteigen der Ausländerbevölkerung, der Zuzug von Aussiedlern aus osteuropäischen Staaten und der zahlenmäßig nicht erfaßte Abgang von Wohnungen durch Abriß, Zusammenlegung, Zweckentfremdung usw. Während die Nachfrage nach Mietwohnungen der gehobenen Preisklassen noch gut gedeckt werden kann, sind Wohnungen zu niedrigem Mietpreis selten; benachteiligt sind insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, Familien mit Kindern und ausländische Arbeitnehmer. Insgesamt rechnet man mit einem Wohnungsbestand von ca. 23,4 Millionen Wohnungen (von denen etwa 3% aus den unterschiedlichsten Gründen leerstehen dürften) gegenüber ca. 24,2 Millionen Haushalten. Die Erinnerung an die Situation nach dem Zweiten Weltkrieg legt sicherlich einen vorsichtigen Umgang mit dem Wort „Wohnungsnot“ nahe; Vertreter von Regierung und Opposition beeilen sich denn auch zu beteuern, daß es heute trotz allem keine Wohnungsnot gebe: die einen sicherlich auch in dem verständlichen Bestreben, zwölfjährige sozial-liberale Wohnungspolitik nicht als gescheitert erscheinen zu lassen, die anderen nebenbei in der ebenso verständlichen Furcht, andernfalls Vorwände für zwangswirtschaftliche Eingriffe in das Wohnungswesen zu provozieren. Gleichwohl leuchtet es angesichts der genannten Zahlen ein, daß Bemühungen um den Bau zusätzlicher Wohnungen mehr sein sollten als eine Veranstaltung zur Ankurbelung der Konjunktur und zur Erhaltung der Bauwirtschaftskapazitäten.

Sonderprobleme: Sozialer Wohnungsbau und Grundstückspreise

Sonderprobleme weist der *soziale Wohnungsbau* auf. Abgesehen davon, daß 1980 die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen (Objektförderung) mit ca. 97 000 einen Rekordtiefstand erreicht hat, wird die *Korrektur von Fehlentwicklungen bei der Wohnungsbelegung und bei den Mieten* immer dringlicher. Von den ca. 4,2 Millionen Mietsozialwohnungen sind nach Schätzungen ungefähr 30% „fehlbelegt“, und zwar entweder infolge von Einkommenssteigerungen über die für die Berechtigung geltenden Einkommensgrenzen hinaus oder – seltener – durch Verminderung der Zahl der Wohnungsbewohner. Die

weit überwiegende Mehrheit der etwa 7,2 Millionen Wohnberechtigten kommt somit überhaupt nicht in den Genuß einer Sozialwohnung. Ein weiteres Ärgernis im sozialen Wohnungsbau sind zunehmend auftretende Mietverzerrungen. Im Gegensatz zu den freifinanzierten Mietwohnungen, für die das Gesetz Vergleichsmieten vorschreibt, wird bei öffentlich geförderten Mietwohnungen die *Kostenmiete* erhoben. Da die Gesamtkosten entscheidend von den – höchst unterschiedlichen – Konditionen der öffentlichen Subventionierung, den Kapitalkosten und den Bau- und Bodenpreisen im Einzelfall abhängen, bestehen erhebliche Differenzen zwischen den Mieten gleichwertiger Sozialwohnungen; außerdem wird nicht selten ein stärkerer Anstieg der Sozialmieten als der Marktmieten beobachtet. Gelegentlich kommt es – ein Schildbürgerstreich! – sogar vor, daß die Sozialmieten (Kostenmieten) von Sozialwohnungen jüngerer Jahrgänge die Vergleichsmieten freifinanzierter Wohnungen von gleichem Wohnwert eingeholt, ja überholt haben.

Daß sich der *Bau von Wohnungseigentum*, insbesondere der Eigenheimbau, in der Phase sich rapide abschwächender Baukonjunktur bislang erstaunlich gut behauptet hat, liegt sicherlich nicht zuletzt an dem auch jetzt noch bestehenden großen Nachholbedarf, verbunden mit der Bereitschaft vieler Bürger, für ein eigenes Haus auch wirtschaftliche Opfer in Kauf zu nehmen. Es gibt zwar auch in diesem Bereich unterschiedliche Bedarfsprognosen; fest steht – bei allen Vorbehalten hinsichtlich der Vergleichbarkeit und der Zahlen – jedoch, daß die Wohneigentumsquote in der Bundesrepublik Deutschland mit ca. 38% bis 40% weit hinter derjenigen in Großbritannien (53%), Frankreich und den Niederlanden (jeweils 48%) an vorletzter Stelle in Europa vor der Schweiz liegt, wo relativ niedrige Mieten, ein traditionell stark ausgeprägter Mieterschutz sowie das Fehlen öffentlicher Förderung bis Mitte der siebziger Jahre den Bau von Eigenheimen vergleichsweise inattraktiv machten. Nach der bisherigen Entwicklung 1981 ist allerdings kaum zu erwarten, daß die Wohneigentumsquote in der Bundesrepublik kurz- oder mittelfristig europäischen Durchschnitt erreicht.

Eine besonders unerfreuliche Entwicklung ist auf dem *Grundstückssektor* zu verzeichnen. Insbesondere infolge des ungebrochenen Eigenheimbedarfs besteht eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken, während die Kommunen, bei denen das Baulandmonopol liegt, nur sehr zögerlich neues Bauland erschließen und ein nicht unerheblicher Teil der erschlossenen Baugrundstücke – von der öffentlichen Hand, Bauträgern und Privatleuten – in der nicht unrealistischen Erwartung hoher Wertsteigerungen schlicht gehortet wird (nach jüngsten Schätzungen machen die Baulücken in den Städten zum Beispiel ca. 10% der städtischen Wohnsiedlungsflächen aus). Seit der letzten Konjunkturflaute Mitte der siebziger Jahre sind infolgedessen die Grundstückspreise – bei allerdings starken regionalen Unterschieden – durchschnittlich um 100% gestiegen, während der Anstieg der Baupreise in demselben Zeitraum „lediglich“ ca. 60% betrug. Bei einem

Wohnhaus liegt der Gesamtkostenanteil des Grundstücks bei gegenwärtig durchschnittlich etwa 30%, ein Zustand, der den gesamten Bausektor stark behindert.

In diesem Zusammenhang lohnt es sich, in dem gemeinsamen Memorandum der Kammer für soziale Ordnung der EKD und des Arbeitskreises „Kirche und Raumordnung“ beim Kommissariat der deutschen Bischöfe „Soziale Ordnung des Baubodenrechts“ von 1973 nachzulesen. Die Situationen damals und heute weisen wichtige Parallelen auf, so daß die Ursachenbeschreibung des Memorandums nach wie vor aktuell ist. Wie schon Anfang der siebziger Jahre treiben vor allem die Kommunen mit ihrer zurückhaltenden Ausweisung von Baugrund die Preise in die Höhe. Dahinter steht freilich nicht selten die Furcht vor nicht überschaubaren Folgekosten, insbesondere bei der Erschließung und dem Ausbau der Infrastruktur, und die Angst vor Überfremdung, aber auch die Rücksichtnahme auf die Interessen der ansässigen Grundstückseigentümer.

Wie sollen Fehlentwicklungen behoben werden?

Die heutigen Zustände auf dem Wohnungssektor sind das Ergebnis einer langen Entwicklung. Dabei spielt die Nachkriegspolitik eine besondere Rolle; es gibt nur wenige Gebiete im wesentlichen privatrechtlicher Provenienz, deren sich Politik und Gesetzgebung so liebevoll angenommen haben wie des Wohnungsbaus. In unzähligen Gesetzen und Verordnungen, vom Bürgerlichen Gesetzbuch über Mieterschutz- und Baugesetze bis hin zu den Steuergesetzen, ist er, wie Kritiker meinen, erschöpfend im wörtlichen Sinne geregelt worden. Seit geraumer Zeit wird denn auch eine Neuorientierung der Wohnungspolitik gefordert, die jedoch, wie die Bundesregierung 1975 mitteilte, durch die grundlegenden Änderungen in der *gesamtwirtschaftlichen Situation* und den parallelen strukturellen Anpassungsprozeß in der Wohnungswirtschaft nicht nur erschwert, sondern auch verzögert worden ist. Vor dem Hintergrund der eher noch schlechteren gesamtwirtschaftlichen Situation und der leeren öffentlichen Kassen läßt sich eine solche Neuorientierung heute sicherlich nicht einfacher bewerkstelligen, und die bisherigen Vorlagen von Regierung und Opposition lassen denn auch keine einschneidende Wende erwarten.

Zur Lösung der Probleme setzen CDU/CSU – und einzelne Mandatsträger der F.D.P. mit unterschiedlicher Intensität – auf *mehr Markt*; auch der Bundeskanzler hat sich wiederholt für mehr marktwirtschaftliche Elemente im sozialen Wohnungsbau ausgesprochen. Die SPD dagegen mißtraut der Unkalkulierbarkeit des Marktes und hegt im übrigen eine tiefe Abneigung gegen mögliche Vermögensvorteile auf der Eigentümerseite, die Folge geänderter Marktverhältnisse sind und nicht auf Arbeits- oder Kapitaleinsatz beruhen. Sie will daher *mehr Gerechtigkeit* im Wohnungsbau und die Beseitigung von Mißständen sozusagen *auf dem Verwaltungswege* erreichen. Beiden

Wegen wohnen jedoch erhebliche Risiken inne. Nach der Erfahrung kann staatliche Reglementierung des Wohnungsbaus in der Regel nur bei gleichzeitigem kräftigen Einsatz öffentlicher Mittel quantitative Erfolge hervorbringen; ob dieses Verfahren allerdings wirtschaftlich ist und zu mehr Gerechtigkeit führt, kann nicht ohne weiteres bejaht werden. Aber auch ein Konzept, das darauf hinausliefere, den Wohnungsbau ganz dem Markt zu überlassen (was auch CDU und CSU so sicher nicht wollen), wäre nur dann aussichtsreich, wenn Wohnungen tatsächlich zu für die weit überwiegende Zahl der Endabnehmer erschwinglichen Preisen produziert und angeboten werden könnten; die Auswirkungen eines unzureichenden Angebots führt gerade der Grundstücksmarkt deutlich vor.

Vorschläge zur Ankurbelung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus

Die Gesetzentwürfe von Bundesregierung und Opposition, die der *Ankurbelung des Mietwohnungsbaus* dienen sollen, zielen darauf ab, private Anleger neu für Investitionen im Wohnungsbau zu interessieren. Die Bundesregierung beschränkt sich dabei im wesentlichen auf *Änderungen des geltenden Mietrechts*. Der Entwurf eines „Mietrechtsänderungsgesetzes 1981“ läßt die Vereinbarung eines stufenweisen Anstieges der Miete auf einen bestimmten Betrag bei Vermietung von Neubauwohnungen zu (Staffelmiete). Außerdem soll das relativ umständliche Mieterhöhungsverfahren gestrafft und vereinfacht werden. Dem soll auch der Entwurf eines „Mietspiegelgesetzes“ dienen, nach dem die Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern verpflichtet sein sollen, einen Mietspiegel aufzustellen und in bestimmten Abständen zu aktualisieren.

Der CDU/CSU-Entwurf eines „Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen“ – im Bundestag und Bundesrat gleichzeitig eingebracht – läßt ebenfalls die Staffelmiete zu, jedoch auch bei Wohnungen aus dem alten Bestand, und gibt den Vertragsparteien außerdem die Möglichkeit, Zeitmietverträge bei erwartetem familiären Eigenbedarf des Vermieters bzw. vor der Durchführung von Baumaßnahmen abzuschließen. Daneben wollen Opposition und Bundesrat durch ein „Gesetz über steuerliche Vergünstigungen zur Förderung des Wohnungsbaus“ ein Wahlrecht einräumen zwischen der degressiven Abschreibung für Wohngebäude in der ersten zwölfjährigen Absetzungsperiode von derzeit 3,5% und einer degressiven Abschreibung von 5%; wird die erhöhte Abschreibung gewählt, so ändern sich allerdings die beiden folgenden Absetzungsperioden sowohl hinsichtlich ihrer Dauer (zweite Absetzungsperiode 14 statt 20 Jahre, dritte Absetzungsperiode 24 statt 18 Jahre) als auch hinsichtlich der Höhe der Abschreibung (dritte Absetzungsperiode 0,5% statt 1%).

Es darf vermutet werden, daß von den Entwürfen keine

übergroßen Impulse auf den Mietwohnungsbau ausgehen werden. Zwar könnte die *Einführung von Zeitmietverträgen* dazu beitragen, die Zahl der leerstehenden Wohnungen zu vermindern, aber weder die stark umstrittene Staffelmiete noch die Abschreibungsverbesserungen allein können den Mietwohnungsbau ausreichend rentabel machen bzw. die Differenz zwischen der hohen Kostenmiete und einer tragbaren Marktmiete ausgleichen. Am Beispiel der *Diskussion um die Staffelmiete*, die dem Konzept von SPD wie von CDU/CSU eigentlich gleich fremd sein müßte – die CDU/CSU müßte vermutlich einer an der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse orientierten Mietpreisanpassungsklausel analog der Erbbaurechtsverordnung näherstehen –, zeigt sich im übrigen besonders deutlich, daß die eingebrachten Gesetzentwürfe Kompromisse sind, die die divergierenden innerparteilichen Auffassungen nur ungenügend verdecken. Die IG Bau, Steine, Erden fordert zu Recht, daß traditionelle Anleger durch über die Staffelmiete hinausgehende Renditemaßnahmen wieder zu Investitionen angeregt werden müßten.

Nachdem von der Bundesregierung Pläne, das sogenannte *Bauherrenmodell* inattraktiv zu machen, offensichtlich aufgegeben worden sind, sollten Vorschläge weiterverfolgt werden, dieses Modell zu verbessern und stärker als bisher in den Dienst des Mietwohnungsbaus zu stellen; die gestiegenen Kosten haben nämlich dazu geführt, daß der Mietwohnungsbau auch bei guter Marktsituation häufig, wie der Vorsitzende des Bauausschusses des Bundestages *Oskar Schneider* formulierte, die Finanzierungskapazitäten und die Risikobereitschaft einzelner Bauherren übersteigt.

Das „Mietspiegelgesetz“ schließlich kann sicherlich nicht als wohnungsbaufördernd bezeichnet werden; es besteht vielmehr die Gefahr, daß es eine gegenteilige Wirkung zeitigt, wenn der Mietpreis dadurch in der Praxis zu einem kommunalen, politischen Preis werden sollte.

Gegen Mißstände im sozialen Wohnungsbau

Die Bundesregierung versucht die Probleme des sozialen Wohnungsbaus mit einem „Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen“ anzugehen. Die mehrverdienenden Mieter von Sozialwohnungen sollen eine – nach Einkommen gestaffelte – Ausgleichszahlung entrichten, die zweckgebunden zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus eingesetzt werden soll. CDU/CSU wollen demgegenüber mit einem „Gesetz zur Behebung des sozialen Wohnungsbaus und zum Abbau nicht mehr gerechtfertigter Subventionen“ jedenfalls die Mieten älterer Sozialwohnungen an die Marktmieten heranzuführen. Vor 1960 gebaute Sozialwohnungen sollen aus den gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen des Wohnungsbindungsgesetzes entlassen werden, sofern die als Subvention gegebenen öffentlichen Darlehen zurück-

gezahlt werden; die Zinsen bei öffentlich geförderten Wohnungen der Jahrgänge bis 1962 sollen angehoben werden. Einer dauerhaften Belegungsbindung sollen demgegenüber die Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmungen unterworfen werden, d. h. Haushalten mit niedrigem Einkommen zur Verfügung stehen. Die von der Bundesregierung vorgesehene Fehlinvestitionsabgabe stieß bislang bei CDU/CSU auf entschiedene Ablehnung; gerade in der CSU mehren sich allerdings die Stimmen, die eine solche Fehlinvestitionsabgabe jedenfalls für die Ballungsräume befürworten. Interessant ist in diesem Zusammenhang, daß die Bundesregierung selbst Mitte der siebziger Jahre die Fehlinvestitionsabgabe mit der Begründung verworfen hat, daß nach den Kalkulationen ein Mißverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Mieterbelastung einerseits und finanziellem Ertrag andererseits bestehe. Es darf davon ausgegangen werden, daß sich dies in der Zwischenzeit nicht grundlegend geändert hat. Es wäre sicherlich reizvoll, neben der Fehlinvestitionsabgabe auch eine steuerliche Lösung durchzurechnen, bei der für mehrverdienende Mieter die Differenz zwischen Mietwert und Sozialmiete einkommensteuerrechtlich berücksichtigt würde.

Eher als die Fehlbelegungsabgabe leuchten hier die Lösungsversuche von CDU/CSU ein. Es erscheint gerecht, daß die mit Steuergeldern künstlich herabsubventionierten Sozialmieten langsam an die Marktmieten herangeführt werden, da die Mehrzahl der Wohnberechtigten ohnehin keine Sozialwohnung bewohnt, sondern Wohnungen, für die Vergleichsmieten gezahlt werden müssen. Soziale Härten müßten durch eine Verbesserung der sogenannten Subjektförderung, also durch Wohngeld, aufgefangen werden.

Auch die *Mietverzerrungen* innerhalb des sozialen Wohnungsbaus machen es erforderlich, daß die Sozialmieten künftig mehr am Wohnwert ausgerichtet als vom Finanzierungsjahrgang abhängig sind. Dies bedeutet jedoch nicht, daß, wie gelegentlich gefordert, auf den sozialen Wohnungsbau, d. h. auf die Objektförderung, verzichtet werden kann. Die Fertigstellungszahlen zeigen, daß dann die Gefahr eines noch drastischeren Rückgangs des Mietwohnungsbaus bestünde. Statt, wie es jetzt bei den Politikern in Mode gekommen ist, die zu hohen Flächenansprüche der Mieter als wesentlichen Faktor der Preissteigerungen zu rügen (obwohl nur ca. 12% der Mietsozialwohnungen größer als 80 qm sind), sollte allerdings geprüft werden, mit welchen Mitteln der Wohnungsbau, und hier vor allem der soziale Wohnungsbau, von Zinsprüngen unabhängiger gemacht werden könnte.

Erfolgversprechend könnten die insbesondere in der CSU, aber auch in Gewerkschaften angestellten Überlegungen sein, den aus den fünfziger Jahren schon bekannten *Sozialpfandbrief* wieder aufzulegen, dessen Erträge von der Einkommensteuer befreit wären, so daß er zu einem niedrigeren Zinssatz ausgegeben werden könnte. Schließlich sollte der Bestand des sozialen Wohnungsbaus sorgfältig gepflegt werden: Man muß schon vier alte Sozialwohnungen verkaufen, um eine neue bauen zu kön-

nen, und das Scheitern des von Bundesbauminister Haack entworfenen Sofortprogramms zum Bau von 60 000 Sozialwohnungen hat bestätigt, daß mit zusätzlichen öffentlichen Geldern nicht gerechnet werden kann.

Maßnahmen zur Förderung der Wohneigentumsbildung

Auch in der heutigen Zeit ist Wohnungseigentum der beste Schutz vor Kündigung. Ordnungs- wie sozialpolitisch ist daher eine verstärkte Förderung des Wohneigentums wünschenswert. Dabei darf der sogenannte *Sickereffekt* nicht außer acht gelassen werden: In der Regel werden Mieter gefördert, die Hauseigentümer werden wollen; sie machen ihre Wohnung für andere frei und verbessern damit die Wohnungsversorgung anderer Mieterhaushalte. Zu Recht hat *Oswald von Nell-Breuning* in den fünfziger Jahren unter Hinweis auf die damalige Situation darauf hingewiesen, daß auf Dauer die Sucht nach risikofreiem Dasein durch staatliche Versorgung immer mehr um sich greifen würde, wenn nicht alles getan werde, damit die Menschen zu Eigentümern kämen und ihres Eigentums froh würden. Der spätere Wohnungsbauminister Lücke hat Deutschland einmal als ein Land der Mietskasernen bezeichnet und die große Zahl der familienfeindlichen Kleinstwohnungen, die nur zu Kleinfamilien erziehen könnten, beklagt.

Die vorliegenden Gesetzentwürfe von Bundesregierung und Opposition wollen die *Eigentumsförderung für Familien mit Kindern* verbessern. Nach den Vorstellungen der Regierung sollen Familien mit drei und mehr Kindern zusätzlich zu den Vergünstigungen nach § 7 b Einkommensteuergesetz im Zeitraum von acht Jahren pro Jahr und Kind von der Steuerschuld 600.- DM abziehen können. Die CDU/CSU strebt demgegenüber eine Änderung des § 7 b Einkommensteuergesetzes an, wonach die Ehegatten die Möglichkeit haben sollen, die ihnen zustehenden Höchstbeträge von jeweils 150 000.- DM (= insgesamt 300 000.- DM) auf ein Objekt zu konzentrieren, wenn bei ihnen mindestens ein Kind steuerlich zu berücksichtigen ist. Außerdem soll der kinderbedingte Prämiensatz bei der Wohnungsbauprämie um einen Prozentpunkt für jedes Kind erhöht werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind, obwohl sie – wegen der derzeitigen Finanzsituation wohl verständlich – hinter den Erwartungen und Erfordernissen zurückbleiben, sicherlich zu begrüßen. Der Konstruktion, der die Opposition in Zusammenhang mit § 7 b den Vorzug gibt, kann jedoch vorgehalten werden, daß sie auf eine erforderliche Differenzierung nach der Kinderzahl verzichtet, d. h., kinderreiche Familien nicht mehr als Kleinfamilien begünstigt, und in erster Linie den einkommensstarken Kleinfamilien zugute kommt, da nur bei hohem zu versteuerndem Einkommen sich eine spürbare Verringerung

der Steuerschuld und damit eine tatsächliche Entlastung ergibt. Das Vorhaben der Bundesregierung, die Steuervorteile der sogenannten unechten Zweifamilienhäuser (mit selbst genutzter Einliegerwohnung) zu beseitigen, dürfte allerdings weder familienfreundlich sein noch der Ankurbelung des Wohnungsbaus dienen.

Mit der *Baulandproblematik* befaßt sich lediglich eine Gesetzesvorlage der Bundesregierung. Durch eine Änderung des Bundesbaugesetzes sollen die Voraussetzungen für Baugebote, Modernisierungsgebot, Nutzungsgebot und Erhaltungsgebot, verschärft und konkretisiert werden, andererseits die Baulandbeschaffung durch neu zu schaffende Rechtsinstitute der „erweiterten Umlegung“ und der „gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme“ erleichtert und verbilligt werden.

Unbewältigte Baulandproblematik

Es fragt sich, ob diese zudem teilweise rechtlich nicht unbestrittenen Instrumente den gewünschten Erfolg haben werden: Die Kommunen bedienen sich des ihnen schon jetzt zur Verfügung stehenden Instrumentariums nur sehr ungern. Da man heute durchgreifenden Lösungen auf dem Baubodensektor weniger unbefangen als noch in den fünfziger Jahren gegenübersteht, können wahrscheinlich nur kleine Schritte weiterhelfen. Dazu gehören *Anreize für die Kommunen*, eine langfristige Bodenvorratspolitik zu betreiben, ebenso wie die steuerliche Erleichterung der Veräußerung von Grund und Boden aus land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und eine einfachere, nicht so kostenaufwendige Erschließung der Wohngebiete. Dagegen kann etwa eine ebenfalls wiederholt diskutierte Besteuerung realisierter Wertsteigerungen nur vom Verkauf von Grundstücken abhalten.

Insgesamt erlauben die bisherigen Gesetzesvorhaben und Reformvorschläge kein sonderlich positives Urteil. Die vielbeschworene Wende in der Wohnungspolitik findet jedenfalls nicht statt. Dem darniederliegenden Wohnungsbau kann im Ergebnis nur dann geholfen werden, wenn es gelingt, ihn wieder für privates Kapital interessant zu machen, die Grundstückspreise zu senken, die Kapitalzinsen über längere Zeiträume auf niedrigem Niveau zu halten und zu verhindern, daß die Mieten in astronomische Höhen abtriften. Mehr als vereinzelte Ansätze dazu sind weder in den Vorlagen der Regierung noch der Opposition zu finden. Ohne eine neue realisierbare Vision der Wohnungsbaupolitik geht es offenbar nicht. Wie recht hatte doch der Beauftragte der Deutschen Bischofskonferenz für das Wohnungs- und Siedlungswesen, der Münsteraner Weihbischof *Wilhelm Wöste*, als er 1980 bei einem Podiumsgespräch in Trier sagte: „Das Wohnungsbauministerium, die einzelnen Ministerien in den Ländern, unsere Träger, sie alle wälzen so viele Gedanken hin und her. Ich muß aber ehrlich sagen, ich habe die Vision noch nirgendwo entdeckt.“

Heiner B. Lendermann