

| | | | |
|---------------------|-------------------|--------------------|---|
| Autor: | Michael Fabricius | Ausgabe: | Hauptausgabe |
| Seite: | 9 bis 9 | Jahrgang: | 2018 |
| Ressort: | WIRTSCHAFT | Nummer: | 197 |
| Quellrubrik: | Wirtschaft | Auflage: | 136.932 (gedruckt) 130.025 (verkauft) 130.979 (verbreitet) |
| Seitentitel: | DWBE-HP | Reichweite: | 0,56 (in Mio.) |

Weniger sozial, mehr Wohnungen

Experten aus dem Wirtschaftsministerium haben überlegt, was passieren würde, wenn sich der Staat aus dem Wohnungsmarkt heraushält. Ergebnis: Es wird mehr gebaut

Michael Fabricius

Für manche Politiker der großen Koalition dürfte es wie eine unverschämte Provokation wirken: In einem Gutachten pochen Experten des Wissenschaftlichen Beirats im Bundeswirtschaftsministerium auf mehr marktwirtschaftliche Prinzipien in der Wohnungspolitik. Das klingt zunächst nach einer Selbstverständlichkeit. Doch im Einzelnen sind die Vorschläge ein Affront gegen etliche Vorhaben vor allem von CSU und SPD.

Im Prinzip fordert der Wissenschaftliche Beirat ganz nach der reinen Lehre ein größeres Wohnungsangebot. Das sei der beste Weg, um dem Preisboom in Städten und Ballungszentren zu begegnen. "Der Staat hat großen Einfluss auf den Wohnungsmarkt", sagte der Beiratsvorsitzende Hans Gersbach bei der Vorstellung des Gutachtens. Doch "was würde passieren, wenn man den Wohnungsmarkt nur minimal regulieren würde?", fragten sich die Experten und kamen zum Ergebnis: Der Markt würde schneller zu einem neuen Gleichgewicht kommen. Und der Preisanstieg bei Mieten und Kaufpreisen würde nachlassen. In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Mieten in Berlin um mehr als 100 Prozent erhöht. In anderen Großstädten um 40 bis 50 Prozent, wie eine Auswertung von Immowelt zeigt. So fordern die Autoren des Gutachtens nichts weniger als die ersatzlose Streichung der Mietpreisbremse. Diese soll in Regionen mit Wohnungsknappheit Neuvertragsmieten zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete deckeln. Doch das Instrument funktioniert nicht richtig. Wohnungsmarktexperten und Juristen wissen: Das liegt vor allem an der schlechten Konstruktion

des Gesetzes. Mieter können kaum herausfinden, ob Vermieter zu Recht von gewissen Ausnahmen Gebrauch machen, und sie haben kaum Sanktionsmöglichkeiten, um ihr Recht durchzusetzen.

"Wenn die Bremse funktionieren würde", so die Experten, "machte sie auf Dauer den Neubau unattraktiver". Hier allerdings schien ein Missverständnis vorzuliegen. Denn Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Für Neubauten gilt diese Ausnahme sogar dauerhaft, also auch bei Wiedervermietungen. Offenbar sorgte die komplizierte Preisbremse also auch bei den Experten für Verwirrung. "Das sind Hypothesen", räumte Gersbach ein. Wesentlich überzeugter indes zeigten sich die Experten von Fehlwirkungen des sozialen Wohnungsbaus. Hier immerhin gibt es schon Erfahrungen aus der Vergangenheit. Und die sind durchgewachsen. Denn häufig sind die Mieter dieser mit Steuergeld geförderten Wohnungen längst aus der Bedürftigkeit herausgewachsen und verdienen weit oberhalb der Einkommensgrenzen. Solche sogenannten Fehlbeleger mussten bis vor wenigen Jahren eine Abgabe an die Bundesländer zahlen. Heute nicht mehr, der bürokratische Aufwand war zu hoch. "23 Prozent aller Mieter in Sozialwohnungen gehören deshalb zur oberen Hälfte der Einkommensbezieher", stellten die Gutachter fest. Ihre Schlussfolgerung: sozialen Wohnungsbau "zurückfahren" und stattdessen das Wohngeld erhöhen und verbessern. Das Wohngeld müsse aber dynamisiert und an lokale Preisentwicklungen angepasst werden. Zudem sollte die Vergabe zentral gesteuert werden, etwa über die Jobcen-

ter. Eine Gefahr, dass ein höheres Wohngeld einfach von Vermietern über Preiserhöhungen wieder eingesammelt werden könnte, sehen die Experten nicht - blieben allerdings auch hier ein wenig vage.

So oder so ist das Gutachten ein Angriff auf Vorschläge der Justizministerin Katarina Barley. Die SPD-Politikerin hat einen Gesetzentwurf vorgelegt, dem zufolge die Mietpreisbremse verschärft werden soll. Außerdem macht sie sich für mehr sozialen Wohnungsbau stark. SPD-Vize Thorsten Schäfer-Gümbel lehnte die Vorschläge denn auch gleich als "marktradikalen Unfug" ab. "Der Zeitpunkt der Veröffentlichung ist für Mieterinnen und Mieter fatal", sagte Chris Kühn, Experte für Wohnungspolitik der Grünen im Bundestag. "Die Mietrechtsnovelle von Barley steckt in der Ressortabstimmung und wird von der Union blockiert. Was wir brauchen, ist nicht mehr ungezügelter Markt, sondern mehr sozialer Wohnraum und eine funktionierende Mietpreisbremse." Auch Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) erwägt offenbar keine Abschaffung der Mietpreisbremse. "Aktuell diskutieren wir intensiv, wie die Mietpreisbremse durch gesetzliche Vorgaben zur Miettransparenz verbessert werden kann", erklärte Altmaier in einer ersten Reaktion. Einspruch kam auch vom Deutschen Mieterbund: "Angesichts einer Million fehlender Wohnungen in Deutschland, extrem stark steigender Mieten im Wohnungsbestand auch durch Modernisierung müsste die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit von Sozialwohnungen unstrittig sein."

Aber auch das Baukindergeld, Lieblingsprojekt des Bundesbauministers

Horst Seehofer (CSU), bekam schlechte Noten vom Wissenschaftlichen Beirat. "Das Baukindergeld hat den Nachteil, dass es eine reine Subvention für die Mittelschicht ist", kritisierte Beiratsmitglied Friedrich Breyer. Einkommensschwache Haushalte bekämen durch diesen auf zehn Jahre gestreckten Tilgungszuschuss keine höhere Chance, Wohneigentum zu erwerben. Generell setzen die 38 Wirtschafts- und Rechtswissenschaftler des Beirats auf stärkere Anreize für mehr Neubau. Diese könnten unter anderem im Zuge einer Reform der Grundsteuer entstehen. Breyer und Gersbach plädierten für eine reine Bodenwertsteuer. Je teurer ein Baugrundstück, desto höher die Steuer. "Das erscheint uns der richtige Weg, um das Bebauen attraktiver zu machen. Das Horten von unbebautem Bauland wäre dann erheblich teurer", so Gersbach.

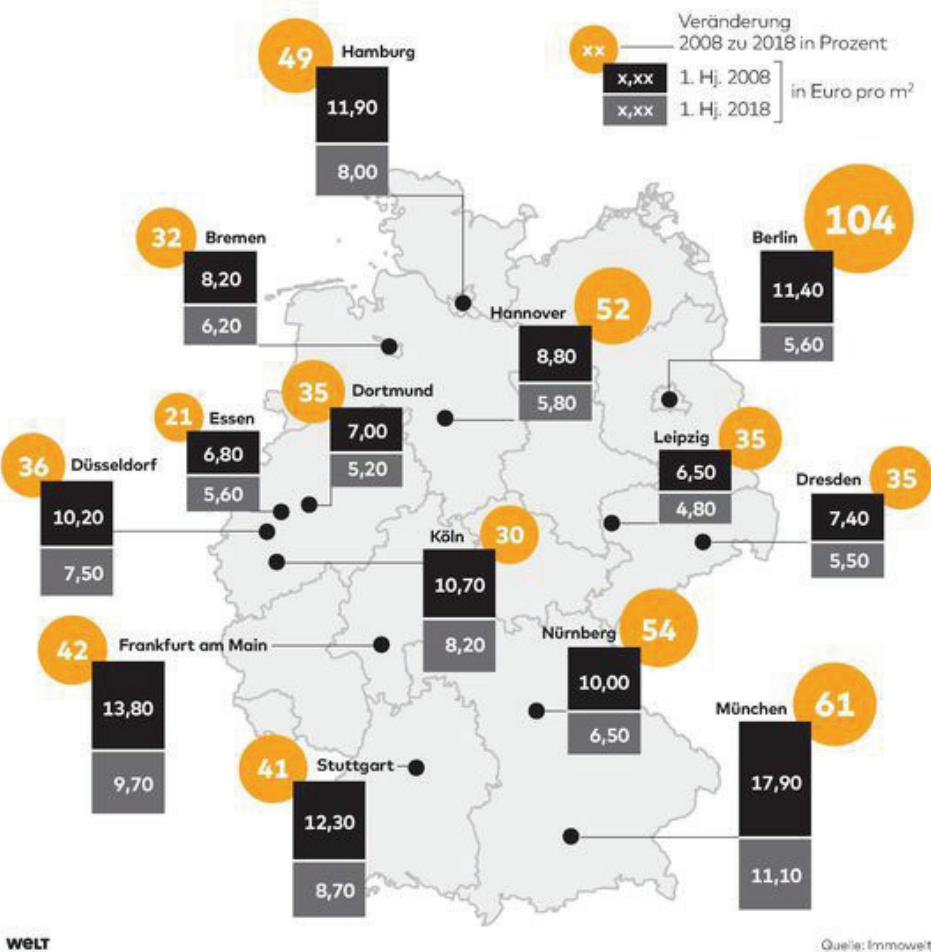
Wesentlich interessanter aus Sicht der Bauwirtschaft dürften die Vorschläge sein, die der Beirat vorlegt, um das Angebot zu vergrößern: "Anreize zur Schließung von Baulücken und zur Lockerung unzureichend begründeter Bauvorschriften" etwa. Hier allerdings sind vor allem Länder und Gemeinden gefordert. Die Landesregierungen tun sich schwer mit einem Verzicht auf ihre eigenen Bauordnungen, die Gemeinden wiederum mit dem Verzicht auf Einnahmen aus Grundstücksverkäufen. Außerdem sollten die Gemeinden stärkere Anreize bekommen, auch im Umland für Baugrundstücke zu sorgen. Diese müssten dann aber auch zügig mit Bussen und Bahnen ans Zentrum angeschlossen werden. Aber "im Moment erscheint es für Kommunen unattraktiv, neue Bürger mit Infrastruktur zu versorgen, denn das kostet erst mal Geld", so

Gersbach. Nicht zuletzt sollten die Länder die Grunderwerbsteuer absenken. "Familien mit Kindern, die es schwer haben im Wohnungsmarkt, würden mit unseren Vorschlägen deutlich besser fahren", so das Fazit des Wissenschaftlichen Beirats.

Die Forderungen der Experten lassen sich nahtlos einreihen in eine lange Liste von Vorschlägen aus Verbänden der Bau- und Immobilienwirtschaft. Die werden bei einem übergreifenden Wohnungsgipfel am 21. September bei Bundeskanzlerin Merkel besprochen. Manche Wohnungspolitiker dürften allerdings nach den provokativen Vorschlägen aus dem Wirtschaftsministerium mit etwas weniger Vorfremde auf das Branchentreffen blicken.

Größter Anstieg in Berlin

Durchschnittsmieten in deutschen Großstädten



Urheberinformation: (c) Axel Springer SE

Artikellayout (Format) wurde nachträglich verändert